UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER — FACULTÉ DE DROIT

LA VOIRIE PARISIENNE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

Gabriel DAGAS

MONTPELLIER
IMPRIMERIE FIRMIN ET MONTANÉ
Rue Ferdinand-Fabre et Quai du Verdanson

1913

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41534915_0097

LA

VOIRIE PARISIENNE

UNIVERSITÉ DE MONTPELLIER — FACULTÉ DE DROIT

LA VOIRIE PARISIENNE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

Gabriel DAGAS

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

MONTPELLIER
IMPRIMERIE FIRMIN ET MONTANE
Rue Ferdinand-Fabre et Quai du Verdanson

1913

UNIVERSITE DE MONTPELLIER

Faculté de Droit

MM. Vigié, Doyen, professeur de Droit civil, chargé du cours d'Enregistrement.

Brémond, Assesseur, professeur de Droit administratif.

Glaize, professeur honoraire.

Laborde, professeur de Droit criminel, chargé du cours de Législation et Economie industrielles.

Charmont, professeur de Droit civil.

Chausse, professeur de Droit romain.

Valéry, professeur de Droit commercial, chargé du cours de Droit international privé.

Perreau, professeur de Procédure Civile (suppléé).

Moye, professeur de Droit international public.

Rist, professeur d'Economie politique.

Morin, professeur de Droit civil approfondi.

Bridrey, professeur de Droit romain.

Nogaro, professeur adjoint d'économie politique (suppléé).

Ricol, agrégé, chargé d'un cours de Droit civil.

Donnedieu de Vabres, agrégé, chargé d'un cours de Procédure civile.

Perrot, agrégé, chargé d'un cours d'Histoire du Droit.

Moride, chargé de cours complément. d'Économie politique.

Dubois, chargé du cours de Droit constitutionnel.

Rochette, secrétaire.

Membres du Jury :

MM. Moye, *président.*
Rist
Dubois } *assesseurs.*

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs

LA

VOIRIE PARISIENNE

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE

Régime spécial des rues de Paris.

Les rues de Paris ne sont pas soumises au même régime que les autres voies urbaines. En effet, elles sont assimilées aux grandes routes, et elles forment, à ce titre, l'un des éléments de la grande voirie.

L'assimilation des rues de Paris aux grands chemins remonte aux édits de l'ancien droit (1). C'est ainsi que la déclaration du roi du 10 avril 1783 appliqua aux rues de la capitale les règles édictées par

(1) Edits de mai 1599, juin 1604, février 1626, mai 1635, mars 1693, déclaration du 16 juin 1693,

l'arrêt du Conseil du 27 février 1765, en ce qui concerne les routes entretenues par le roi.

Les textes anciens furent confirmés provisoirement, sous la période révolutionnaire, par la loi des 19-22 juillet 1791.

Cette consécration ne tarda pas à devenir définitive, et dès lors la spécialité du régime de la voirie parisienne fut reconnue d'une manière constante tant par l'autorité administrative que par le Conseil d'Etat statuant au contentieux (Conseil d'Etat 7 avril 1841, Ville de Paris contre Compagnie des passages de l'Opéra, 30 décembre 1843, Lebas de Courmont).

Le décret-loi du 26 mars 1852 a sanctionné cette pratique, en stipulant : « Les rues de Paris continueront d'être soumises au régime de la grande voirie » (Article premier).

Par suite, tandis qu'en règle générale il appartient au préfet de prononcer le classement des rues, à Paris, le Chef de l'Etat est compétent pour imprimer formellement aux voies urbaines leur caractère légal.

Mais si les rues de Paris sont réputées grandes routes, les mesures dont chacune d'elles peut faire l'objet se divisent néanmoins en objets de grande voirie et en matières de petite voirie.

Cette distinction est une survivance des règles adoptées sous l'ancien régime.

---

(2) Article 484 du Code pénal.

Dans l'ancien droit, en effet, les termes de « grande voirie » et de « petite voirie » ne répondaient pas, comme de nos jours, à une classification des voies publiques basée sur la nature et l'importance respectives des diverses communications. Ces expressions étaient prises dans un sens subjectif et visaient uniquement la nature et l'étendue de la police exercée sur les voies publiques. « La grande voirie, dit Perrot (1), consiste dans l'inspection des rues, à donner les alignements, à prévenir les entreprises sur la voie publique et les périls des bâtiments et à ordonner l'exécution des règlements. La petite consiste à donner permission de placer des auvents, de planter des bornes, de suspendre des enseignes, étalages et autres choses semblables ».

Cette terminologie n'a été conservée que pour la capitale (2). La grande voirie municipale comprend ainsi l'ouverture, la direction, l'alignement et tout ce qui est fait en vue de l'existence ou de la conservation des rues de Paris. La petite voirie ne s'entend que de ce qui a trait à la sécurité ou à la commodité du passage.

Nous n'avons pas l'intention d'analyser dans cet ouvrage toutes les mesures comprises sous ces déno-

---

(1) Perrot. Dictionnaire de la voirie.

(2) Arrêté consulaire du 12 messidor, an VIII ; décret du 26 mars 1852, article premier ; décrets du 27 octobre 1808 et du 28 juillet 1874.

minations. Nous serions ainsi amené fréquemment à étudier purement et simplement le droit commun de la grande voirie ou de la police municipale.

Nous nous bornerons donc à retenir, parmi ces mesures, celles qui ont un caractère spécial, et qui se traduisent par des charges particulières imposées aux propriétaires riverains des rues de Paris (1).

Désireux d'améliorer les conditions de la circulation dans la Ville de Paris, guidé par le souci d'assainir une agglomération immense, où l'air et la lumière doivent être répandus à profusion, justement préoccupé, enfin, de satisfaire aux intérêts esthétiques de la cité, le législateur a cru nécessaire de soumettre les particuliers à des obligations exceptionnelles, et d'ag-

---

(1) Barthélémy, Traité élémentaire de droit administratif page 455. Lavallée, le régime administratif du département de la Seine et de la Ville de Paris, page 157.

Notons tout de suite que le régime particulier des rues de Paris, tel qu'il résulte du décret-loi du 26 mars 1852 peut, aux termes de l'article 9 de cet acte, être étendu à toutes les villes qui en feront la demande, par des décrets spéciaux rendus dans la forme des règlements d'administration publique. En fait, les dispositions du décret du 26 mars 1852 ont été appliquées, intégralement ou partiellement, à plus de 160 villes, parmi lesquelles figurent: Agen, Aix, Amiens, Angers, Avignon, Bayonne, Béziers, Briançon, Bordeaux, Bourges, Caen, Cherbourg, Grenoble, Le Havre, Le Mans, Lille, Limoges, Lyon, Marseille, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice, Nimes, Orléans, Pau, Perpignan, Poitiers, Reims, Rennes, Roubaix, Rouen, Toulon, Toulouse, Versailles.

graver, en faveur de l'administration parisienne, les charges qui pèsent, de droit commun, sur les propriétaires riverains des voies urbaines.

Parmi ces charges spéciales, les unes tiennent à la voie publique elle-même ; les autres, au contraire, sont relatives aux constructions qui confinent le domaine public.

Nous allons étudier successivement ces deux catégories d'obligations.

PREMIÈRE PARTIE

DES CHARGES TENANT A LA VOIE PUBLIQUE ELLE-MÊME

Les charges qui tiennent à la voie publique elle-même sont relatives :

1° A l'ouverture, au prolongement, à l'élargissement, au redressement de la voie publique.

2° A la mise en état de viabilité et à l'entretien des rues.

TITRE PREMIER

OUVERTURE, PROLONGEMENT, ÉLARGISSEMENT, REDRESSEMENT DE LA VOIE PUBLIQUE

Les règles qui concernent l'ouverture, l'extension et la régularisation des rues de Paris se groupent autour de deux objets :

Elles ont trait, en effet, soit à l'acquisition, par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, des terrains nécessaires à l'exécution des travaux de voirie, soit à l'alignement et au nivellement des voies publiques.

CHAPITRE PREMIER

RÉGIME PARTICULIER DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les règles édictées par la loi du 3 mai 1841, en ce qui concerne l'expropriation pour cause d'utilité publique, sont applicables aux travaux d'ouverture, d'élargissement ou de redressement des rues de Paris. Mais les pouvoirs que le droit commun confère aux agents administratifs ont été considérablement étendus au profit de l'administration parisienne. Cette œuvre a été réalisée par le décret législatif du 26 mars 1852, relatif aux rues de Paris, et, de nos jours, la loi du 10 avril 1912 a eu pour objet de la continuer.

§1er. *Prérogatives conférées à l'administration parisienne par le décret-loi du 26 mars 1852*

Tandis que, suivant le droit commun, l'expropriation ne peut intervenir qu'à l'égard des terrains directement nécessaires à l'exécution du travail public

projeté, à Paris, le champ d'application de cette mesure dépasse les limites ordinaires. Il en est ainsi dans les trois cas suivants :

1° Lorsque les parties restantes de l'immeuble morcelé par le nouveau tracé de la voie publique ne sont pas d'une étendue ou d'une forme qui permette d'y élever des constructions salubres ;

2° Lorsque la suppression de rues anciennes jugées inutiles exige l'acquisition d'immeubles situés en dehors des alignements ;

3° Lorsque l'administration veut réunir les délaissés aux propriétés contiguës.

Mais quel que soit le besoin auquel répond l'expropriation, le transfert de propriété ne saurait être imposé, dans ces trois hypothèses, qu'à titre de corollaire d'une expropriation principale.

1° *Les délaissés.* — Lorsqu'un immeuble est coupé par l'alignement, le propriétaire a, suivant le droit commun (1), la faculté de requérir de l'administration, sous certaines conditions, l'emprise totale de son héritage. Mais l'administration n'est pas investie du droit réciproque d'exiger la cession de la parcelle laissée en dehors de la ligne. Ce terrain, en effet, n'est pas indispensable à la réalisation du nouveau tracé. Et cependant, on ne peut méconnaître que des

(1) Article 50 de la loi du 3 mai 1841.

raisons impérieuses de salubrité commandent fréquemment de ne pas laisser les parcelles restantes aux mains de leurs propriétaires. Il en est ainsi toutes les fois qu'à raison de l'exiguïté de leur contenance ou de l'irrégularité de leur forme, ces parcelles ne sauraient raisonnablement être utilisées comme sol à bâtir.

C'est donc à juste titre que le décret-loi du 26 mars 1852 permet à l'administration de comprendre « dans tout projet d'expropriation pour l'élargissement, le redressement ou la formation des rues de Paris, la totalité des immeubles atteints, lorsqu'elle jugera que les parcelles restantes ne sont pas d'une étendue ou d'une forme qui permette d'y élever des constructions salubres » (Art. 2, § 1[er]).

L'administration active a seule qualité pour apprécier l'aptitude des parcelles restantes. Cette question est en effet toute d'opportunité, et dès lors elle échappe, par sa nature même, à la connaissance des juridictions de tout ordre. Toutefois, si l'administration excédait ses pouvoirs, si, par exemple, animée de l'esprit de spéculation, elle englobait dans l'expropriation des parcelles d'une très grande contenance, la décision entachée d'illégalité pourrait faire l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat.

2° *Suppression des voies publiques. Immeubles situés en dehors des alignements.* — L'expropriation accessoire d'immeubles non compris dans le tracé des

voies publiques est encore permise par le législateur, lorsque l'acquisition de ces propriétés « est nécessaire pour la suppression d'anciennes voies publiques jugées inutiles » (Décret du 26 mars 1852, § 2).

Le décret-loi du 26 mars 1852 suppose que l'ouverture, le redressement ou l'élargissement d'une voie publique déterminée a pour résultat de rendre inutile une rue ancienne située à proximité du lieu des travaux. Il sous-entend, en outre, qu'on ne saurait tirer parti, comme sol à bâtir, de l'emplacement de cette voie publique, sans y réunir des immeubles hors ligne. Dans cette hypothèse, la réunion peut être réalisée par voie d'expropriation.

Mais il est essentiel de noter que la suppression d'une rue doit apparaître comme la conséquence de l'ouverture d'une voie nouvelle ou de l'amélioration d'une voie existante. L'administration ne saurait avoir recours à l'expropriation pour annexer des immeubles au sol d'une voie publique supprimée par un acte spécial.

De même qu'il appartient exclusivement à l'administration d'apprécier l'usage auquel se prêtent les délaissés, de même elle est seule qualifiée pour dire si l'ouverture, l'élargissement ou la régularisation d'une voie publique aura pour conséquence de rendre désormais inutile une autre rue située dans le voisinage.

A l'inverse, de bons esprits ont pu soutenir que l'administration n'a pas un pouvoir discrétionnaire pour

apprécier si tel ou tel immeuble est nécessaire à la suppression de la voie publique. Il est à remarquer, en effet, que le législateur ne dit pas « lorsque leur acquisition sera *jugée* nécessaire », mais « lorsque leur acquisition sera nécessaire ». Il s'agit donc d'une « nécessité légale » (1), qui peut être contestée par les propriétaires.

A vrai dire, un tel argument ne nous paraît pas absolument convaincant. L'acquisition des immeubles situés en dehors des alignements se rattache, en effet, étroitement à la suppression de la voie publique, dont elle est une conséquence directe. Il paraît dès lors naturel d'attribuer à l'administration, dans l'une et l'autre hypothèse, les mêmes pouvoirs d'appréciation, et de ne pas s'attacher trop jalousement à la lettre d'un texte, qui a trahi peut-être, pour des raisons d'euphonie, la véritable pensée du législateur.

3° *Réunion des délaissés aux propriétés contiguës.* — Le procédé qui consiste à former des lots suffisamment étendus pour qu'on puisse y élever des constructions convenables est encore autorisé par le législateur dans une autre hypothèse. Aux termes de l'article 2, § 3 et 4 : « Les parcelles de terrain acquises en dehors des alignements et non susceptibles de recevoir des constructions salubres, seront réunies

(1) Dufour, Traité général de droit administratif, tome VII, n° 557.

aux propriétés contiguës, soit à l'amiable, soit par l'expropriation de ces propriétés, conformément à l'article 53 de la loi du 16 septembre 1807. La fixation du prix de ces terrains sera faite suivant les mêmes formes et devant la même juridiction que celle des expropriations ordinaires ».

D'après l'article 53 de la loi de 1807 le propriétaire mis en retrait par un nouvel alignement a la faculté de s'avancer en acquérant, par privilège et préférence à tous autres, le terrain qui le sépare de la voie publique. Mais s'il n'use pas de son droit de préemption, l'administration peut le déposséder de l'ensemble de sa propriété, à condition de lui en payer la valeur telle qu'elle était avant l'entreprise des travaux. Cette dépossession s'opère soit à l'amiable, conformément à l'article 51 de la loi de 1807, soit dans les formes usitées en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Mais la loi de 1807 s'applique à un propriétaire déjà riverain de la voie publique, qui vient à en être séparé par un recul de l'alignement. Le décret de 1852 consacre une atteinte bien plus grave au droit de propriété, puisque l'administration peut exproprier non seulement le riverain, mais le propriétaire dont l'immeuble touche à celui qui borde la voie publique.

Enfin, « à tous les actes et contrats relatifs aux terrains acquis pour la voie publique par simple mesure de voirie», l'article 2, § 5 du décret de 1852 étend l'application de l'article 58 de la loi du 5 mai 1841. Ils sont

donc visés pour timbre et enregistrés gratis, et aucun droit n'est perçu pour leur transcription au bureau des hypothèques.

§ 2. *Interprétation rigoureuse, par le Conseil d'Etat, du décret-loi du* 26 *mars* 1852. *Critiques que soulevait la jurisprudence de cette haute Assemblée.*

Le décret-loi du 26 mars 1852 fut interprété dans un sens très restrictif par le Conseil d'Etat, à qui incombait la mission de dire si les parcelles restantes étaient « par leur étendue ou leur forme, susceptibles de recevoir des constructions salubres ». Le Conseil d'Etat estimait que cette condition était remplie dès que le terrain avait une étendue de 150, de 100 et même de 60 mètres carrés. Or, de l'avis des hommes de l'art, il était très malaisé d'élever, sur des parcelles aussi exiguës, des bâtiments conformes aux règles de l'hygiène. Au surplus, le terrain exproprié avait été le plus souvent coupé de biais, et la forme irrégulière des parcelles restantes ne permettait guère d'y élever des maisons salubres. C'était là une considération à laquelle le Conseil d'Etat ne paraissait point s'arrêter.

Mais si le Conseil d'Etat, dans de nombreuses hypothèses, n'était pas d'accord avec les hommes spécialement compétents, les propriétaires des parcelles restantes, au contraire, ne se faisaient pas illusion sur l'aptitude réelle des terrains qui leur avaient été

laissés : au lieu d'y élever des constructions, ils les cédaient souvent, pour un prix très élevé, au propriétaire contigu, qui devenait, de ce fait, riverain de la voie publique.

La rigueur de la jurisprudence du Conseil d'Etat se manifestait encore sous d'autres rapports.

S'appuyant légitimement sur la lettre du décret de 1852, la haute Assemblée ne faisait état dans l'examen des demandes d'expropriation, ni des considérations d'ordre esthétique, ni des arguments d'ordre financier. Or la Ville se plaignait amèrement de la situation désavantageuse où elle était mise à ce double point de vue.

En effet, s'il est malaisé d'élever des constructions salubres sur des terrains d'une contenance de 60 mq, de 100 mq ou de 150 mq, il paraît absolument impossible, particulièrement lorsque ces parcelles bordent des voies publiques importantes, d'y édifier des maisons qui concourent à l'harmonie de l'œuvre d'embellissement entreprise par la ville.

« Je n'apprends jamais sans un peu de tristesse et même sans un gros effroi, disait, à la tribune du Sénat, le 7 février 1911, M. Jeanneney, que l'on va encore éventrer un vieux quartier, l'aérer, l'assainir et surtout l'embellir ! Il y a toujours de la mélancolie à voir disparaître, même usées et sordides, même condamnées par les docteurs de l'hygiène, les vieilles bâtisses auxquelles s'attache un peu de notre histoire ou simplement de notre passé.

« On s'y résigne pourtant ! Ne faut-il pas que le progrès passe et les pierres elles-mêmes doivent mourir. Mais pourquoi faut-il que ce qui les remplace les fasse si souvent regretter ? »

Sans doute, il n'appartient pas au législateur d'imposer le bon goût aux citoyens. Mais il est de son devoir de ne pas favoriser la création de maisons qui nuisent à la beauté de Paris. S'il reste, en bordure d'une voie nouvelle ou rajeunie, des parcelles où ne peuvent être édifiées que des constructions mesquines, il convient de donner à l'administration le double pouvoir de les exproprier et d'en régler l'utilisation de la manière la plus conforme aux intérêts esthétiques de la cité.

Peu favorable à l'embellissement de Paris, l'application du décret de 1852 entraînait, en outre, un véritable gaspillage des deniers communaux.

La jurisprudence du Conseil d'Etat avait, en effet, pour résultat de rendre souvent impossible la dépossession totale des propriétaires riverains. Or, il est bien connu que les expropriations partielles sont proportionnellement beaucoup plus onéreuses que les expropriations totales. Un édifice qui ne doit-être démoli qu'en partie est payé souvent le même prix que si l'administration l'acquérait en totalité. En effet, dans maintes hypothèses, la démolition partielle de l'immeuble atteint ne saurait être effectuée sans entraîner sa destruction complète.

De plus, les indemnités d'éviction à servir aux

locataires sont les mêmes, quelle que soit l'étendue de l'expropriation.

Enfin le propriétaire était seul à profiter de la plus-value donnée à son immeuble par le fait de l'administration. Les sacrifices exagérés que la Ville s'imposait pour acquérir les parcelles englobées dans le nouveau tracé demeuraient sans compensation. Sans doute, il était loisible à l'administration d'invoquer la loi du 3 mai 1841, dont l'article 51 stipule que « si l'exécution des travaux doit procurer une augmentation de valeur immédiate et spéciale au restant de la propriété, cette augmentation sera prise en considération dans l'évaluation du montant de l'indemnité ». Mais les jurys d'expropriation, désireux de ménager les intérêts des propriétaires, ont laissé tomber en désuétude cette équitable disposition. La loi du 16 septembre 1807 n'offrait pas à la ville de plus sérieuses garanties. Cet acte permet aux collectivités de recouvrer les plus-values procurées soit aux parcelles restantes (art. 54), soit même aux propriétés non touchées par l'expropriation (art. 30). Mais la procédure qu'il organise à cet effet est tellement compliquée que, le plus souvent, l'administration hésite à y recourir.

Quelques exemples donneront une idée des charges accablantes qui résultaient, pour le Trésor communal, de la limitation assignée par le Conseil d'Etat aux pouvoirs d'expropriation de la Ville de Paris.

Rue de Belleville (XIX^e^ arrondissement), pour l'annexion à la voie publique d'une parcelle de 17^m^50, la

Ville a dû payer le terrain à raison de 13.911 francs le mètre superficiel, tandis que, dans la même rue, à quelques mètres de distance, un immeuble était acquis intégralement à raison de 872 francs le mètre !

De même, rue de Buci, l'indemnité d'expropriation allouée à un propriétaire dépossédé partiellement s'est élevée au chiffre exorbitant de 9.405 francs par mètre superficiel.

Insalubrité des édifices construits sur des parcelles notoirement insuffisantes, spéculations réalisées par les propriétaires frappés d'expropriation partielle, impossibilité, pour l'administration parisienne, d'opérer, sans lacunes fâcheuses, les œuvres d'embellissement de la cité, et enfin dilapidation révoltante du Trésor communal, telles étaient, en résumé, les conséquences de l'interprétation restrictive donnée par le Conseil d'Etat au décret législatif du 26 mars 1852.

La loi du 10 avril 1912, modifiant l'article 2 de ce décret, a remédié à cette situation.

§ 3. *Loi du* 10 *avril* 1912 (1), *modifiant l'article* 2 *du décret-loi du* 26 *mars* 1852, *relatif aux rues de Paris.*

La loi du 10 avril 1912 décide que « l'article 2 du décret-loi du 26 mars 1852, est modifié ainsi qu'il suit :

---

(1) Dépôt à la Chambre d'une proposition de loi de M. Raynaud, le 14 février 1910 (Documents parlementaires, n° 3086 ; Journal Officiel, page 114).

« Dans tout projet d'expropriation pour l'élargissement, le redressement ou la formation des rues de Paris, l'administration aura la faculté de comprendre la totalité des immeubles atteints, lorsqu'elle jugera que les parties restantes ne sont pas d'une étendue ou d'une forme qui permette d'y élever des constructions salubres, *ni des constructions en rapport avec l'importance ou l'esthétique de la voie* (1).

» *Si elle est demandée par l'une des parties, l'expropriation sera de droit pour toute parcelle restante ne dépassant pas 150 mq, ou encore pour l'intégralité de tout immeuble atteint, lorsque des constructions à démolir en tout ou en partie pour l'exécution du projet déclaré d'utilité publique occuperont plus de moitié de sa superficie totale.*

Rapport de M. Raynaud le 25 février 1910 (Doc. parl. n° 3137 ; J. Off., page 187).

Discussion : séance du 15 mars 1910.

Transmission au Sénat le 16 mars 1910 (Doc. parl., n° 109 ; J. Off., page 513).

Rapport de M. Jeanneney le 19 janvier 1911 (Doc. parl., n° 9 ; J. Off., page 8).

Discussion : séances des 2 et 7 février 1911.

Retour à la Chambre le 13 février 1911 (Doc. parl., n° 772; J. Off., page 174).

Rapport de M. Charles Dumont, le 16 février 1911 (Doc. parl., n° 774; J. Off., page 174).

Discussion : séance du 30 mars 1912.

(1) Les dispositions en caractères *italiques* constituent les additions au décret de 1852. Le texte en caractères romains est la reproduction littérale de ce décret.

» L'administration pourra pareillement comprendre dans l'expropriation des immeubles en dehors des alignements, lorsque leur acquisition sera nécessaire pour la supression d'anciennes voies jugées inutiles. *Il en sera de même à l'égard de toute parcelle restante lorsque le propriétaire y aura consenti.*

» Les parcelles de terrains acquises en dehors des alignements et non susceptibles de recevoir des constructions salubres *ou esthétiques* seront réunies aux propriétés contiguës, soit à l'amiable, soit par l'expropriation de ces propriétés, conformément à l'article 53 de la loi du 16 septembre 1807.

» La fixation du prix de ces terrains sera faite suivant les mêmes formes et devant la même juridiction que celle des expropriations ordinaires.

» L'article 58 de la loi du 3 mai 1841 est applicable à tous les actes et contrats relatifs aux terrains acquis pour la voie publique par simple mesure de voirie ».

Il résulte tout d'abord de l'examen de ce texte que les considérations de salubrité et les considérations d'esthétique sont mises désormais sur le même pied. Le législateur estime que les travaux d'embellissement de la cité peuvent se réclamer de l'utilité publique, au même titre que les opérations destinées à améliorer les conditions de la vie matérielle. Cette solution consacre, sur un point particulier, le triomphe des idées nouvelles qui s'affirment de plus en plus en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique

et qui tendent à modifier le fondement juridique de l'expropriation.

La notion de l'utilité publique est, en effet, essentiellement relative. Elle suit l'évolution des mœurs. Elle s'élève et elle s'épure à mesure que la société recherche la satisfaction des besoins nouveaux que la civilisation a fait naître.

La déclaration des droits de l'homme disposait que seule la « nécessité publique » pouvait servir de base à une expropriation. Déjà plus large dans ses tendances, le Code civil n'exigea plus que l' « utilité publique », mais il était reconnu que l'administration ne pouvait exproprier dans une pensée de simple embellissement (1). Enfin, à une époque récente, la loi du 20 mars 1887, qui assure la conservation des monuments historiques, et la loi du 21 avril 1906 sur les sites et monuments naturels de caractère artistique, ont autorisé l'expropriation dans l'intérêt de la formation du goût public.

La loi du 10 avril 1912 s'est bornée à suivre l'évolution du droit public. « Qui peut nier, disait, à la séance du Sénat du 7 février 1911, M. Jeanneney, rapporteur, que ce soit maintenant un intérêt public certain, un besoin social absolu, de créer dans nos villes le milieu le plus favorable à la beauté, qu'il n'y

---

(1) Hauriou. Précis de droit administratif, page 645. — Aucoc. Conférences sur l'administration, II, n° 854.

ait là à remplir un devoir d'éducation de tous, et par là même une œuvre véritable de salubrité morale ».

La loi de 1912 a donné dès lors à l'autorité administrative la faculté de comprendre dans l'expropriation la totalité des immeubles atteints, lorsqu'elle jugera que les parcelles restantes ne sont pas d'une étendue ou d'une forme qui permette d'y élever des constructions en rapport avec l'importance ou l'esthétique de la voie. Les parcelles ainsi acquises en dehors des alignements seront réunies aux propriétés contiguës, soit à l'amiable, soit par l'expropriation de ces propriétés, comme s'il s'agissait de terrains acquis dans l'intérêt de la salubrité publique.

De ce fait, la situation de la Ville de Paris se trouve sensiblement améliorée, puisque le Conseil d'Etat est tenu de prendre en considération les raisons d'ordre esthétique que, jusque-là, la Ville avait vainement tenté de faire valoir auprès de lui. Mais l'administration municipale est appelée à retirer d'autres avantages de l'application de la loi de 1912.

En effet, tandis que, sous l'empire du décret-loi du 26 mars 1852, le Conseil d'Etat avait pu estimer, contrairement à l'avis des hommes de l'art, que des parcelles très peu étendues étaient susceptibles de recevoir des constructions salubres, une telle jurisprudence ne saurait désormais être maintenue. Elle serait en contradiction avec la loi nouvelle, qui détermine une superficie-limite de 150 mq, considérée comme un minimum indispensable à la satisfaction

des besoins de l'hygiène. Lorsqu'une parcelle restante n'atteint pas cette limite, elle est présumée insalubre, et son acquisition doit être déclarée d'utilité publique.

Il se peut toutefois, exceptionnellement, qu'un terrain de moins de 150 mq soit, en fait, susceptible de recevoir des constructions salubres. Dans cette hypothèse, la Ville de Paris pourra renoncer à son droit d'expropriation. Les parcelles restantes seront laissées aux mains du propriétaire si les deux parties en sont d'accord. L'expropriation ne sera étendue aux terrains hors ligne que sur la demande de l'administration ou du propriétaire.

La revente des terrains acquis en dehors des nécessités directes de l'opération de voirie permet à la Ville de Paris de recouvrer, pour ainsi dire automatiquement, les plus-values foncières qui sont son œuvre propre. Mais la protection ainsi accordée subsidiairement aux intérêts du Trésor communal n'a pas paru suffisante au législateur. Il a cru nécessaire d'autoriser la Ville à demander l'expropriation totale des immeubles atteints dans le cas où les parcelles prises dans l'alignement étant bâties, les bâtiments qui les couvrent doivent être démolis même en dehors de cet alignement. L'expropriation totale s'impose dans cette hypothèse, au nom de l'équité et de la raison. En effet, comme nous l'avons dit plus haut, le propriétaire d'un immeuble exproprié partiellement reçoit souvent une indemnité sensiblement égale à celle qui lui serait allouée dans le cas d'expropriation totale. En outre, il est seul à

profiter d'une plus-value immobilière qui n'est pas son fait. N'est-il pas plus juste de décider que la Ville pourra désormais prendre sa part de cette plus-value imméritée ?

Au surplus, logiquement parlant, le bâtiment retranché partiellement devant être démoli en entier, il semble naturel qu'il suive le sort de l'emprise. Cette solution peut même être étendue à l'immeuble entier si le bâtiment y occupait une place prépondérante.

En conséquence, le législateur a décidé que soit que l'expropriant, soit que l'exproprié le demandent, l'expropriation sera obligatoirement prononcée « pour l'intégralité de tout immeuble atteint, lorsque des constructions à démolir en tout ou en partie pour l'exécution du projet déclaré d'utilité publique occuperont plus de moitié de sa superficie totale » .

Enfin le législateur a estimé que lorsque les deux parties sont d'accord pour porter au plan le restant hors ligne d'une parcelle, l'expropriation des délaissés doit être possible.

Telles sont les innovations réalisées par la loi de 1912. Alors que le décret-loi du 26 mars 1852 avait été rendu uniquement dans l'intérêt de la voirie et de l'hygiène, la loi nouvelle se fonde sur des raisons d'ordre esthétique et financier. Mais le législateur s'est montré très modéré dans l'application des principes qu'il n'a pas hésité à proclamer hardiment.

En effet, il s'est préoccupé de maintenir toutes les garanties qui résultent, pour la propriété individuelle,

de l'application de la loi de 1841 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

D'autre part, il n'a permis à la Ville d'invoquer des considérations d'ordre financier que dans une hypothèse nettement caractérisée. Il lui appartenait, en effet d'empêcher la Ville de se jeter dans des spéculations dangereuses, et il devait prendre, à cet égard, de sérieuses précautions.

Bien que restreintes dans de sages limites, les prérogatives que la loi nouvelle confère à l'administration parisienne ont une importance considérable, et elles sont de nature à faciliter grandement l'embellissement de la capitale, qui constitue l'une des plus légitimes et des plus hautes préoccupations des agents de la Ville de Paris.

§ 4. *Application du décret-loi du 26 mars 1852 : décrets du 27 décembre 1858 et du 14 juin 1876*

Le décret-loi du 26 mars 1852 ne déterminait pas les formalités à observer par l'administration dans les expropriations accessoires. Cette lacune a été comblée par le décret du 27 décembre 1858.

Les trois premiers articles de ce décret ont été remplacés depuis par les articles correspondants du décret du 14 juin 1876, mais les articles 5 et 6 sont toujours en vigueur.

a) *Expropriation des délaissés.* — Aux termes du décret du 27 décembre 1858, l'expropriation des délaissés pouvait être opérée de deux manières. L'administration avait la faculté d'engager la procédure d'expropriation des délaissés en même temps que l'expropriation principale. Il lui était loisible également de ne poursuivre l'acquisition des délaissés que postérieurement à la déclaration d'utilité publique principale.

Lorsque l'expropriation principale et l'expropriation des délaissés étaient poursuivies simultanément, l'administration désignait, sur le plan soumis à l'enquête qui précède, la déclaration d'utilité publique des travaux, les parcelles qu'elle se proposait d'acquérir en dehors des alignements. Cette enquête, qui porte sur l'utilité de l'opération et ses conditions générales d'exécution, avait lieu suivant les formes prescrites par l'ordonnance du 23 août 1835. A la suite de cette enquête, le gouvernement rendait la déclaration d'utilité publique portant à la fois sur l'expropriation principale et l'expropriation accessoire, et la procédure se poursuivait conformément à la loi du 3 mai 1841.

L'article 3 du décret de 1858 décidait en effet :

« Si l'administration le juge préférable, il est statué par un seul et même décret, tant sur l'utilité publique de l'élargissement, du redressement ou de la formation des rues projetées, que sur l'autorisation d'exproprier les parcelles situées en dehors des alignements.

Dans ce cas, l'indication des parcelles à expro-

prier est faite sur le plan soumis à l'enquête, en vertu du titre premier de la loi du 3 mai 1841 et de l'article 2 de l'ordonnance du 23 août 1835. Mention est faite du projet de l'administration dans l'avertissement donné conformément à l'article 3 de ladite ordonnance, et les oppositions des propriétaires intéressés sont consignées au registre de l'enquête. »

Ainsi, toutes les formalités prescrites par la loi du 3 mai 1841 étaient appliquées aussi bien aux terrains compris dans les alignements qu'à ceux qui se trouvaient en dehors.

Mais, le plus souvent, les délaissés ne figuraient pas au projet d'expropriation. D'ordinaire, et surtout lorsqu'il s'agissait d'opérations de voirie importantes, la nécessité d'acquérir les parcelles restantes des immeubles frappés d'expropriation partielle n'apparaissait qu'au moment de la confection du plan parcellaire des propriétés cessibles. En effet, c'est seulement ce plan parcellaire qui, en déterminant les terrains affectés à l'assiette de la voie publique, permet par là même d'apprécier si les parcelles restantes de ces terrains sont ou non susceptibles de recevoir des constructions salubres.

D'autre part, il convient de rappeler que l'arrêté de cessibilité est précédé d'une enquête distincte de celle qui intervient avant la déclaration d'utilité publique. Cette deuxième enquête, qui est réglée par le titre 2 de la loi du 3 mai 1841, porte sur la détermination des parcelles à acquérir.

Il était naturel que les propriétaires des délaissés fussent mis en mesure de faire entendre leurs réclamations. En conséquence, le décret du 27 décembre 1858 prescrivait de soumettre à l'enquête parcellaire le projet de l'administration, avec l'indication des terrains auxquels serait appliquée la disposition de l'article 2 du décret du 26 mars 1852.

Puis, conformément à l'article 6 de la loi du 3 mai 1841, les parties intéressées, c'est-à-dire les propriétaires des délaissés, devaient être mis en demeure de prendre communication du plan. Si, dans un délai de huit jours, les propriétaires n'élevaient pas d'opposition à l'acquisition des délaissés, ces parcelles se trouvaient de plein droit soumises à l'expropriation. Au contraire, s'ils formulaient une opposition motivée, l'expropriation devait être autorisée par un décret spécial rendu en Conseil d'Etat.

L'article 1^er^ du décret de 1858 stipulait en effet : « Lorsque dans un projet d'expropriation pour l'élargissement, le redressement ou la formation d'une rue, l'administration croit devoir comprendre, par application du paragraphe 1^er^ de l'article 2 du décret du 26 mars 1852, des parties d'immeubles situées en dehors des alignements, et qu'elle juge impropres, à raison de leur étendue ou de leur forme, à recevoir des constructions salubres, l'indication de ces parties est faite sur le plan soumis à l'enquête prescrite par le titre 11 de la loi du 3 mai 1841, et il est fait men-

tion du projet dans l'avertissement donné conformément à l'article 6 de ladite loi. »

« Dans le délai de huit jours, ajoute l'article 2, à partir de cet avertissement, les propriétaires doivent déclarer sur le procès-verbal d'enquête s'ils s'opposent à l'expropriation et faire connaître leurs motifs. Dans ce cas, l'expropriation ne peut être autorisée que par un décret rendu en Conseil d'Etat. Les oppositions ainsi formées ne font pas obstacle à ce que le préfet statue, conformément aux articles 11 et 12 de la loi du 3 mai 1841, sur toutes les autres propriétés comprises dans l'expropriation. »

Ce deuxième système permettait à l'administration d'accomplir plus rapidement les opérations nécessaires pour l'expropriation des parcelles impropres à recevoir des constructions salubres, puisqu'un nouveau décret n'était nécessaire que s'il était fait opposition à l'expropriation des parcelles qui n'avaient pas été comprises dans le premier décret.

Mais une telle procédure n'offrait pas aux particuliers des garanties suffisantes. En effet, dans ce système, l'administration avait la faculté de recourir à des expropriations non autorisées formellement par un décret spécial. En outre, les propriétaires pouvaient, dans certains cas, ne pas se rendre compte du droit qui leur était accordé de former opposition à l'expropriation accessoire (1).

---

(1) Rapport qui a précédé le décret du 14 juin 1876.

Le décret du 14 juin 1876, rendu sur l'initiative de M. de Marcère, ministre de l'intérieur, a paré à ces inconvénients. Cet acte décide : 1° qu'en principe, l'administration devra poursuivre simultanémeut l'expropriation des délaissés et l'expropriation principale ; 2° que si la nécessité d'acquérir les délaissés n'est démontrée que postérieurement au décret déclaratif d'utilité publique, ces parcelles doivent être soumises à l'enquête qui précède l'arrêté de cessibilité, et qu'ensuite, quelle qu'ait été l'attitude des propriétaires intéressés, il doit être statué sur la nécessité de l'expropriation par un décret rendu en Conseil d'Etat.

Aux termes de l'article 1er du décret du 14 juin 1876, « lorsqu'il y aura lieu de procéder à l'ouverture, au redressement ou à l'élargissement d'une rue de Paris..., et qu'il paraîtra nécessaire de comprendre dans l'expropriation, en conformité dudit article, des parties d'immeubles situées en dehors des alignements, ces parcelles seront désignées sur le plan soumis à l'enquête prescrite par le titre Ier, article 3, de la loi du 3 mai 1841, et mention en sera faite dans l'avertissement publié en vertu de l'article 3 de l'ordonnance royale du 23 aout 1835. Il sera statué sur l'autorisation d'acquérir lesdites parcelles par le décret qui déclarera d'utilité publique l'opération de voirie projetée ».

D'après l'article 2, « si, postérieurement au décret portant déclaration d'utilité publique, l'administration reconnaît la nécessité d'acquérir des parties d'immeu-

bles situées en dehors des alignements, ces parcelles seront indiquées sur le plan soumis à l'enquête prescrite par le titre II de la loi du 3 mai 1841 : il en sera fait mention dans l'avertissement donné, conformément à l'article 6 de ladite loi, et l'expropriation n'en pourra être autorisée, même en l'absence d'opposition, que par décret rendu en Conseil d'Etat ».

« La disposition qui précède, ajoute l'article 3, ne fait pas obstacle à ce que le Préfet statue, conformément aux articles 11 et 12 de la loi du 3 mai 1841, aussitôt l'accomplissement des formalités prescrites par le titre II de ladite loi, à l'égard de toutes les autres propriétés comprises dans l'expropriation ».

On ne saurait admettre, en effet, qu'une difficulté relative à une parcelle puisse paralyser l'ensemble de l'opération. Telle est la signification de cette disposition, qui reproduit purement et simplement l'article 2, § 2 du décret précédent.

Les garanties supplémentaires accordées aux particuliers par le décret de 1876 constitueraient un progrès illusoire, si l'administration pouvait, à toute époque, requérir l'expropriation des délaissés.

Suivant la jurisprudence du Conseil d'Etat, l'expropriation des délaissés doit être liée à l'exécution de l'opération de voirie. Dès que celle-ci est terminée, la disposition de l'article 2, § 1er du décret du 26 mars 1852 cesse d'être applicable (Conseil d'Etat, 11 janvier 1889, Fachon). Les riverains sont ainsi sauvegardés contre les mesures qui seraient déterminées par l'in

térêt pécuniaire de la Ville, plutôt que par des motifs de salubrité ou d'esthétique.

Cette jurisprudence ne saurait être critiquée. En effet, les décrets de 1858 et de 1876 supposent que l'administration demande à user de la faculté que lui confère l'article 2 du décret-loi du 26 mars 1852 avant que l'expropriation des terrains nécessaires à l'assiette de la voie publique soit consommée.

Un autre point a soulevé des difficultés sérieuses. L'article 60 § 1er de la loi du 3 mai 1841 décide, en effet, que « si les terrains acquis pour des travaux d'utilité publique ne reçoivent pas cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants-droits peuvent en demander la remise », et l'article 62 de cette même loi ajoute que ce droit ne cesse d'exister que pour les terrains acquis sur la réquisition même des propriétaires.

Mais le propriétaire du délaissé qui a été exproprié par application de l'article 2, § 1er du décret-loi du 26 mars 1852 peut-il se prévaloir de ce droit de préemption, ou plus exactement de rétrocession?

L'hypothèse est la suivante : l'administration, après avoir jugé les parcelles restantes impropres à recevoir des constructions salubres ou des constructions en rapport avec l'importance ou l'esthétique de la voie, a bâti elle-même sur ces terrains, ou les a mis en adjudication sans les réunir aux propriétés contiguës, ainsi qu'il est prescrit par l'article 2, § 4 du décret du 26 mars 1852.

La question est délicate. De prime abord, il semble que les propriétaires frappés d'expropriation totale sont fondés à réclamer la rétrocession des délaissés. En effet, dès que l'aptitude des parcelles restantes est reconnue par l'administration, l'expropriation de ces terrains paraît injustifiable.

Il convient d'observer, toutefois, que le décret de 1852, en décidant que les délaissés seraient réunis aux parcelles contiguës conformément à l'article 53 de la loi de 1806, a entendu dénier au propriétaire exproprié le droit de demander la rétrocession. En effet, l'exercice de cette faculté ne saurait être concilié avec le droit de préemption accordé au propriétaire du fonds contigu. Puisque celui-ci peut exiger que la parcelle lui soit cédée, c'est que le propriétaire exproprié ne peut plus revendiquer aucun droit sur elle.

D'autre part, les décrets de 1858 et de 1876 ont prescrit des formalités destinées à empêcher l'administration de déclarer inconsidérément que tel ou tel terrain est impropre à recevoir des constructions salubres. Dès l'instant que la déclaration d'utilité publique a été faite régulièrement, elle devient définitive.

Telle est, au surplus, la solution admise par la Cour de cassation (Cour de cassation, ch. civ., 13 juillet 1871 ; Béchet, 17 décembre 1877, dame de Saint-Gilles).

Notons enfin que, d'après le droit commun, lorsque

l'acquisition totale d'un immeuble frappé seulement d'expropriation partielle a lieu sur la réquisition du propriétaire (1), l'aliénation faite à l'administration a les effets d'une vente volontaire, et laisse subsister tous les baux et droits réels s'appliquant aux portions de l'immeuble restées en dehors de l'expropriation. La doctrine (2) et la jurisprudence (Cass., req., 9 août 1854, Petit et Cie) sont en ce sens.

Au contraire, lorsque l'expropriation totale d'un immeuble dont une partie seulement est nécessaire aux travaux projetés est prononcée par application de l'article 1, paragraphes 1 et 2 du décret du 26 mars 1852, tous les baux existant sur l'immeuble sont résolus de plein droit, sans distinction entre la partie occupée par les travaux et celle qui reste en dehors de leur tracé (En ce sens, Cass. 16 avril 1862, Bernardin et Crest; 9 août 1864, Petit et Cie, 28 mai 1867, Guillemet).

b) *Expropriation des immeubles situés en dehors des alignements.* — Les dispositions que nous venons d'analyser sont applicables aux immeubles situés en dehors des alignements et dont l'acquisition est néces-

---

(1) Article 50 de la loi du 3 mai 1841.

(2) Daffry de la Monnoye. Traité de l'expropriation pour cause d'utilité publique, tome II, page 461.

De Lalleau, Josselin, Rendu et Périn. Traité de l'expropriation pour cause d'utilité publique, tome II, page 185.

saire pour la suppression d'anciennes voies publiques jugées inutiles, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit de l'application de l'article 2, § 3 du décret du 26 mars 1852. Il en est ainsi en vertu de l'article 4 du décret de 1858.

c) *Procédure de réunion des délaissés aux parcelles contiguës.* — En ce qui concerne les propriétaires des terrains contigus aux délaissés, la procédure est entamée en même temps qu'à l'égard du propriétaire de ces délaissés. Il est fait mention au dossier d'enquête du droit que l'article 2, § 4 du décret du 26 mars 1852 confère à l'administration, et les propriétaires intéressés peuvent former opposition jusqu'à l'application particulière qui leur en sera faite (Conseil d'Etat, 19 juin 1862, de Chabrol-Chaméane). Il est statué aujourd'hui, même en l'absence d'opposition, par un décret rendu en Conseil d'Etat.

Quant au mode d'après lequel le propriétaire peut, s'il le juge convenable, exercer le droit, qui résulte pour lui de l'article 2, § 4 du décret de 1852, de se rendre acquéreur du terrain délaissé contigu à son immeuble, l'article 5 du décret du 27 décembre 1858 stipule : « Dans le cas prévu par le paragraphe 3 de l'article 2 du décret du 26 mars 1852, le propriétaire du fonds auquel doivent être réunies les parcelles acquises en dehors des alignements, conformément à l'article 53 de la loi du 16 septembre 1807 est mis en demeure, par un acte extra-judiciaire, de déclarer dans un délai de huitaine s'il entend profiter de la faculté de

s'avancer sur la voie publique en acquérant les parcelles riveraines. En cas de refus ou de silence, il est procédé à l'expropriation dans les formes légales ».

Enfin, d'après l'article 6 du décret du 27 décembre 1858, « dans tout projet pour l'élargissement, le redressement ou la formation des rues, le plan soumis à l'enquête qui précède la déclaration d'utilité publique comprend un projet de nivellement ».

Telles sont les règles spéciales applicables à la propriété parisienne en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique. Sur tous les points qui n'ont pas été visés par le décret de 1852 modifié par la loi du 10 avril 1912 et par les décrets du 27 décembre 1858 et du 14 juin 1876, il y a lieu de se référer au droit commun, c'est-à-dire à la loi du 3 mai 1841.

CHAPITRE II

DE L'ALIGNEMENT

En dehors des charges très lourdes qui dérivent pour les propriétaires riverains du régime de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ces particuliers sont soumis aux obligations dispendieuses qui résultent de la servitude d'alignement.

§ 1. *Généralités. — Historique*

La fixation par voie d'autorité de la ligne séparative entre le sol de la voie publique et les propriétés riveraines est une opération extrêmement importante au point de vue de la conservation et de l'amélioration des voies publiques. Elle a en effet pour objet de prévenir les anticipations et, en outre, d'assurer, par un moyen économique, la régularisation et l'élargissement des voies publiques. Elle contribue, par cela même, à l'assainissement des centres urbains, elle rend la circulation plus commode et plus sûre, elle procure, enfin,

un moyen d'embellissement favorable au progrès des arts.

La législation de l'alignement ne s'applique pas exclusivement à la voirie parisienne. Elle s'étend à toutes les rues, routes et chemins publics du territoire. Il nous suffira, dès lors, d'en étudier les règles essentielles.

Dès le moyen âge, le pouvoir royal se préoccupa de mettre obstacle aux empiétements des particuliers sur les voies publiques. A Paris, notamment, le Prévôt, assisté d'un voyer, avait qualité pour délimiter la voie publique d'avec les propriétés particulières. Ce voyer, et les commissaires placés sous sa direction, délivraient les alignements et accordaient les permissions de bâtir.

Dans la suite, Henri IV institua, par un édit de mai 1599, la charge de Grand-Voyer, comportant la surintendance de tous les grands chemins. Cette fonction fut définie dans l'édit de décembre 1607. L'article 4 de l'édit charge le grand voyer ou ses commis de « pourvoir à ce que les rues s'embellissent et élargissent au mieux que faire se pourra » et de redresser «les murs où il y aura ply ou coude». En outre, l'article 5 fait défense « à tous sujets de ladite ville, fauxbourgs, prévosté et vicomté de Paris, et autres villes de ce royaume, faire aucun édifice sans le congé et allignement dudict Grand-Voyer ou desdicts commis».

La charge de Grand-Voyer fut supprimée en 1626, et ses attributions passèrent aux Trésoriers de France.

Mais les principes posés par l'édit de 1607 furent reproduits dans l'arrêt du Conseil du roi du 27 février 1765. Afin de permettre à l'administration d'accomplir une régularisation d'ensemble satisfaisante, cet arrêt prescrivait, en outre, la confection de plans généraux d'alignement, indiquant la ligne séparative de la voie publique et des propriétés privées.

Ces règlements de l'ancien régime furent confirmés « provisoirement » par l'article 29 de la loi des 19-22 juillet 1791. Mais cet article 29 n'a jamais été abrogé. Au contraire, il a été postérieurement rappelé par diverses lois, notamment par l'article 484 du Code pénal.

Enfin, il convient de mentionner les articles 50, 52, 53 et 54 de la loi du 16 septembre 1807, sur le desséchement des marais, ainsi conçus :

Art. 50. — « Lorsqu'un propriétaire fait volontairement démolir sa maison, lorsqu'il est forcé de la démolir pour cause de vétusté, il n'a droit à indemnité que pour la valeur du terrain délaissé, si l'alignement qui lui est donné par les autorités compétentes le force à reculer sa construction ».

Art. 52. — « Dans les villes, les alignements pour l'ouverture des nouvelles rues, pour l'élargissement des anciennes qui ne font point partie d'une grande route, ou pour tout autre objet d'utilité publique, seront donnés par les maires, conformément au plan dont les projets auront été adressés aux préfets, transmis avec leur avis au Ministre de l'Intérieur et arrêtés au Conseil d'État. En cas de réclamation de tiers intéressés, il

sera de même statué en Conseil d'État, sur le rapport du Ministre de l'Intérieur ».

La loi du 18 juillet 1837, article 30, n° 18, a étendu cette disposition à toutes les communes, en plaçant la confection des plans d'alignement au nombre des dépenses obligatoires.

Art. 53. — « Au cas où, par les alignements arrêtés, un propriétaire pourrait recevoir la faculté de s'avancer sur la voie publique, il sera tenu de payer la valeur du terrain qui lui sera cédé. Dans la fixation de cette valeur, les experts auront égard à ce que le plus ou moins de profondeur du terrain cédé, la nature de la propriété, le reculement du reste du terrain bâti ou non bâti loin de la nouvelle voie, peut ajouter ou diminuer de valeur relative pour le propriétaire. Au cas où le propriétaire ne voudrait point acquérir, l'administration publique est autorisée à le déposséder de l'ensemble de sa propriété, en lui payant la valeur telle qu'elle était avant l'entreprise des travaux... » La cession et la revente seront faites par un Décret rendu en Conseil d'État sur le rapport du Ministre de l'Intérieur.

Art. 54. — « Lorsqu'il y aura lieu, en même temps, à payer une indemnité à un propriétaire pour terrains occupés, et à recevoir de lui une plus-value pour des avantages acquis à ses propriétés restantes, il y aura compensation jusqu'à concurrence ; et le surplus seulement, selon les résultats, sera payé au propriétaire ou acquitté par lui ».

Au total, la délimitation par voie d'alignement

s'effectue à titre particulier, par la délivrance d'arrêtés individuels aux riverains qui se proposent d'élever sur leurs fonds des constructions en bordure de la voie publique. C'est l'alignement individuel. Elle s'effectue aussi par des mesures d'ensemble, dites plans d'alignement, qui déterminent à l'égard de tous les riverains la direction, le point de départ et le point d'arrivée, ainsi que la largeur des voies publiques. C'est l'alignement général, qui toutes les fois qu'il existe, sert de base à l'alignement individuel.

Cet alignement fera l'objet d'une section spéciale dans la deuxième partie de cette étude, où nous examinerons les charges qui grèvent les immeubles riverains.

§ 2. *Confection des plans d'alignement des rues de Paris*

Le premier plan général de la capitale fut dressé par le Bureau des finances, par application de l'arrêt du Conseil du 27 février 1765, et approuvé par des lettres-patentes de juillet 1766.

Mais ce plan étant très incomplet, la déclaration du Roi du 10 avril 1783 ordonna la levée d'un nouveau plan général d'alignement des rues de Paris.

Ce grand travail, terminé au moment de la Révolution, ne put recevoir aucune exécution. Ce fut seulement le 13 germinal an V (2 avril 1797) qu'intervint un arrêté du Directoire exécutif, autorisant le Ministre

de l'Intérieur à régler les plans des rues de Paris. Les plans furent ainsi approuvés par arrêté ministériel jusqu'au 3 septembre 1811.

A cette date, un avis du Conseil d'État décida qu'ils devaient être arrêtés en Conseil d'État, conformément à l'article 52 de la loi du 16 septembre 1807.

A l'heure actuelle, le plan d'alignement, dressé par les géomètres de la Ville, est soumis à l'enquête, suivant les dispositions de l'ordonnance royale du 23 août 1835.

C'est ainsi que le plan d'alignement est déposé à la Mairie de l'arrondissement où les rues sont situées. Il y demeure pendant quinze jours, pour que chaque habitant puisse le consulter. A l'expiration de ce délai, un commissaire nommé par le préfet de la Seine, reçoit à la mairie, pendant trois jours consécutifs, les déclarations des habitants sur le mérite des tracés proposés. Ces délais peuvent être prolongés. Ils ne courent d'ailleurs qu'à partir de l'avertissement, dont la publication et l'affichage doivent être certifiés par le maire (Ordonnance du 23 août 1835, art. 3).

Après avoir clos et signé le registre des réclamations, le commissaire-enquêteur le transmet au maire, avec son avis et les autres pièces de l'enquête. Le maire, en y joignant également son avis, adresse le dossier au préfet qui le soumet au Conseil municipal. Celui-ci, s'il a été fait des déclarations contraires à l'adoption du projet, ou si l'avis du commissaire lui est défavorable, examine ces oppositions et exprime

son opinion dans une délibération motivée (Ordonnance du 23 août 1835, art. 4).

Le Ministre de l'Intérieur est alors saisi par un rapport du Préfet. Le Ministre, s'il le juge utile, consulte le Conseil général des bâtiments civils ; il y est obligé si les alignements projetés affectent un monument historique ou précieux au point de vue de l'art, soit encore un bâtiment dépendant du domaine de l'Etat ; dans ce dernier cas, il doit en outre consulter le Ministre des Finances (Ordonnance de 1835, art. 7). Enfin, ces formalités remplies, le plan est arrêté en Conseil d'Etat, dans la forme des règlements d'administration publique.

L'inobservation des formalités relatives à l'élaboration des plans généraux d'alignement donnerait ouverture à un recours pour excès de pouvoir. L'administration ne saurait, en effet, priver les citoyens des garanties que la loi a voulu leur assurer.

§ 3. *Effet des plans d'alignement.*

Lorsque les plans d'alignement maintiennent la largeur de la voie publique, leur exécution ne fait peser sur les riverains aucune servitude spéciale. Ils produisent, au contraire, des effets très importants lorsqu'ils modifient le tracé de la voie publique. Il convient de distinguer suivant qu'il s'agit d'un élargissement ou d'un rétrécissement.

a) Elargissement.

Lorsque les plans d'alignement élargissent la voie publique, ils ont des conséquences différentes, suivant qu'ils s'appliquent à des terrains non bâtis ou à des terrains bâtis.

Dans le premier cas, les parcelles comprises entre les lignes du plan sont *ipso facto* incorporées à la voie publique (avis du Conseil d'Etat, 7 et 21 août 1839 ; Conseil d'Etat, 21 novembre 1890, Enoch). L'alignement opère ainsi une attribution de propriété, une expropriation *sui generis* qui se fait sans aucune des formalités spéciales de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Lorsque les terrains qui avancent sur les lignes démarcatives sont bâtis ou clos de murs, le plan d'alignement ne produit pas les mêmes effets. Dans cette hypothèse, en effet, le sol n'est pas annexé de plein droit au domaine public. Par suite, si l'intérêt de la circulation exige l'acquisition immédiate de ces terrains, l'administration doit procéder, à défaut d'entente amiable, par la voie ordinaire de l'expropriation.

Toutefois, l'application du plan d'alignement aux terrains bâtis impose aux propriétaires une charge très lourde, la servitude de reculement.

Cette servitude a pour effet d'empêcher tout travail confortatif des immeubles en saillie. Les constructions situées dans la partie retranchable ne peuvent recevoir aucune modification de nature à en prolonger la durée.

Il est difficile, d'ailleurs, de déterminer le caractère

des travaux confortatifs, Ce caractère peut dépendre, en effet, soit de la nature même des travaux, soit des matériaux employés, soit de l'état de l'immeuble. Tout ce qu'on peut dire de plus précis, c'est qu'il faut considérer comme confortatifs les travaux qui ont pour résultat soit de réconforter le mur de face sur la voie publique, soit de le conserver.

C'est à l'autorité administrative qu'il appartient exclusivement de dire si les travaux sont ou non confortatifs.

En outre, lorsque l'édifice dont la consolidation est ainsi interdite vient à être démoli, soit volontairement, soit sur un ordre de l'administration motivé par l'état de vétusté du bâtiment, le propriétaire n'a droit à indemnité que pour la valeur du sol nu qu'il doit délaisser. Il n'est pas tenu compte, dans le calcul de l'indemnité, de la valeur des bâtiments qui ont été démolis. Il y a donc là une exception au principe en vertu duquel toute dépossession donne lieu au paiement d'une juste indemnité. Mais lorsque le propriétaire fait démolir sa maison, soit volontairement, soit par ordre de l'autorité si elle menace ruine, il peut conserver tous les matériaux provenant de ces démolitions.

Enfin, tandis qu'en matière d'expropriation les locataires peuvent réclamer une indemnité spéciale, il n'ont, en matière d'alignement, aucune action contre l'administration.

La servitude de reculement, à raison de son caractère rigoureux, doit être strictement restreinte dans les

limites commandées par l'intérêt public. Lors donc qu'un travail n'a pas pour objet de réconforter le mur de face, l'administration ne saurait en interdire l'exécution. C'est ainsi que les badigeons et les peintures, la réfection et l'entretien des étages supérieurs, l'établissement de constructions pesant sur les murs et les fatiguant au lieu de les consolider, le percement de baies, qui diminue la solidité du bâtiment, ne peuvent pas être refusés.

Quelle que soit, au surplus, la nature des propriétés comprises dans les limites légales de la rue, les indemnités à allouer aux propriétaires pour retranchements sont fixées par le Jury d'expropriation, à défaut d'entente amiable (avis du Conseil d'Etat du 1er avril 1841, avis de la section d'administration du Conseil d'Etat, du 13 juin 1850).

Lorsque l'immeuble a retiré une plus-value du fait du nouvel alignement, il en est tenu compte dans le calcul de l'indemnité (Loi du 16 septembre 1807, art. 54). Enfin, le paiement de l'indemnité n'est pas préalable à la dépossession (Conseil d'Etat, 21 novembre 1890, Enoch).

b) Diminution de la voie publique. — Lorsque le plan d'alignement laisse un excédent de largeur, inutile à la circulation, les riverains ont la faculté d'exiger, chacun en droit soi décision du ministre des finances du 29 janvier 1859), la cession de cette parcelle. Le prix est fixé à l'amiable, ou, s'il y a difficulté, par

le jury d'expropriation. Mais, si les propriétaires refusent d'exercer leur droit de préemption, l'administration peut, en se conformant à la loi du 3 mai 1841, les déposséder de la totalité de leurs immeubles, à condition de leur en payer la valeur telle qu'elle existait avant l'entreprise des travaux. La servitude qui pèse, de ce fait, sur les propriétés riveraines, porte le nom de servitude d'avancement.

§ 4. *Modifications aux plans d'alignement.*

Les plans d'alignement peuvent toujours être modifiés par l'administration, dans l'intérêt de la circulation et de la salubrité des voies publiques. Mais ces modifications sont soumises aux mêmes formalités que la confection des plans primitifs.

En principe, les changements ainsi effectués ne donnent droit à aucune indemnité spéciale (Conseil d'Etat, 24 avril 1837, d'Osmond ; 13 juin 1879, Cornail).

Mais on ne saurait porter atteinte aux droits acquis. Ainsi une construction déjà élevée jusqu'au premier étage pourra être continuée bien qu'elle soit comprise dans les nouvelles limites, sauf à être grevée désormais de la servitude de reculement (Conseil d'Etat, 16 décembre 1864, Mottu-Pétillault ; 13 février 1869, Boutiot ; 9 janvier 1874, Maybon). De même, il y aurait lieu à indemnité si le nouveau plan, mettant un

immeuble en arrière de la voie publique, le privait de jours et d'accès (Conseil d'Etat, 4 juillet 1884, Peytavie, 24 avril 1891, Harlingue).

§ 5. *Limites d'application de la servitude d'alignement. Principes établis par la jurisprudence du Conseil d'Etat.*

La servitude d'alignement permet aux villes de réaliser à peu de frais l'embellissement et la régularisation des voies publiques. Il suffit en effet à l'administration de dresser des plans d'alignement modifiant dans la mesure voulue les limites antérieures, pour que la rue se trouve élargie et redressée dans un certain laps de temps, sans qu'il y autre chose à payer que la valeur des parcelles annexées.

Par contre, la servitude d'alignement est très lourde pour les riverains, et de bons esprits sont allés jusqu'à réclamer la suppression de cette charge. En effet, tandis que le législateur moderne s'est préoccupé de combler les lacunes que présentait, sous l'ancien régime, la réglementation de l'expropriation, aucun effort n'a été fait pour organiser, en matière d'alignement, une sérieuse protection du droit de propriété. La rigueur de la servitude d'alignement paraît à l'heure actuelle peu conforme à l'esprit de notre législation sur l'exécution des travaux publics.

Il est donc naturel que le Conseil d'Etat, à qui il

n'appartient pas de suppléer à la volonté du législateur, applique toutefois avec une grande réserve les dispositions relatives à la servitude d'alignement.

a) La servitude d'alignement ne s'applique pas à l'ouverture des voies nouvelles.

Mais les tendances libérales du Conseil d'Etat ne se sont manifestées qu'à une époque relativement récente. En effet, pendant plus de la moitié du XIX^e^ siècle, il fut admis que la servitude d'alignement pouvait frapper, le cas échéant, la totalité des propriétés riveraines d'une rue à élargir, et qu'elle était applicable à la création de nouveaux débouchés.

La pratique suivie par l'administration, en ce qui concerne l'ouverture des voies publiques, fut nettement condamnée par M. Legrand, directeur général des ponts et chaussées, lors de la discussion de la loi de 1833 sur l'expropriation. Les servitudes d'alignement, disait-il « ne sont que le prix des avantages que procure la jouissance de la communication ; si les avantages n'existent pas, et ils n'existent pas si la communication n'est pas ouverte, les servitudes ne peuvent pas être antérieures à l'ouverture de la route, du canal ou de la rue nouvelle, puisqu'elles ne dérivent que de l'existence même de ces communications. » L'inapplicabilité des servitudes de voirie aux immeubles situés sur le parcours des nouvelles rues à ouvrir fut également reconnue dans un avis du comité de l'Intérieur du Conseil d'Etat, en date du 13 mars 1838, et dans la circulaire du Ministre de l'Intérieur du 5 mai 1852.

Cette doctrine a prévalu définitivement (Conseil d'Etat 2 mai 1861, Letellier; 22 janvier 1875, ville d'Alger; 16 décembre 1881, Desbordes; 23 février 1883, dame Sarlandie; 4 juillet 1884, Harlingue) et il est universellement admis à l'heure actuelle, que lorsque le plan d'alignement prévoit l'ouverture d'une rue nouvelle, il ne produit aucun effet juridique à l'égard des terrains compris dans le nouveau tracé; son exécution ne peut être poursuivie que par voie d'expropriation ou d'acquisition amiable.

b) *Jurisprudence du Conseil d'Etat en matière d'élargissement des voies publiques existantes.* — Le Conseil d'Etat ne s'est pas borné à restreindre les pouvoirs de l'administration en matière d'ouverture de voies nouvelles. Il s'est attaché, en outre, à assurer le respect de la propriété privée, lorsqu'une voie publique doit être élargie par application d'un plan d'alignement.

Un premier progrès a été réalisé par deux arrêts du 19 mai 1858 (Conseil d'Etat, 19 mai 1858, Perducet) et du 13 juillet 1866 (Conseil d'Etat, 13 juillet 1866, Leboucher), aux termes desquels les servitudes de voirie ne sauraient atteindre les immeubles englobés en totalité par un projet d'alignement. Ces propriétés ne peuvent être incorporées au domaine public que par voie d'expropriation ou d'acquisition amiable.

Mais, depuis 1881, le Conseil d'Etat est allé beau-

coup plus loin. Il a admis qu'un immeuble compris sur une grande profondeur dans le projet d'élargissement d'une rue tel qu'il résulte d'un plan d'alignement régulièrement approuvé, n'est pas atteint de la servitude d'alignement et ne peut être annexé à la voie publique qu'après acquisition amiable ou par voie d'expropriation (Conseil d'Etat, 27 mai 1881, Bellamy ; 4 août 1899, Lécaille ; 3 août 1906, Joppé),

Il est impossible, d'ailleurs, de déterminer exactement la portée de cette jurisprudence. Le Conseil d'Etat se réserve, à cet égard, une grande liberté d'appréciation et les solutions adoptées par le haut Tribunal administratif, variables suivant les espèces, ne permettent point de dégager une règle générale et absolue.

La théorie que nous venons d'exposer, dite « de la grande profondeur », a été complétée par une autre règle. Le Conseil d'Etat admet, en effet, que les plans d'alignement sont inefficaces lorsqu'ils comportent l'élargissement considérable d'une voie existante, assimilable à une ouverture (Conseil d'Etat, 13 janvier 1891, Palrfay; 14 juillet 1892, Bidault). Il faut pour que cette condition soit remplie, que l'axe de la voie publique ait été déplacé et que les terrains à ajouter en vertu du plan présentent une surface à peu près équivalente à l'ancienne superficie de la voie. Les parcelles comprises entre les lignes du plan ne peuvent alors être réunies au domaine public que par expropriation ou à la suite d'une cession amiable.

Au total, il résulte de la jurisprudence du Conseil d'Etat que la servitude d'alignement est aujourd'hui circonscrite aux seules nécessités de la régularisation des voies publiques, au lieu de s'étendre, comme autrefois, aux terrains destinés, soit à l'ouverture d'une nouvelle communication, soit à un élargissement supérieur à la demi-largeur du passage actuel.

La pratique de l'administration supérieure est conforme à cette jurisprudence (avis du ministère de l'Intérieur des 18 juillet 1872, 28 janvier et 17 mai 1873, 11 août et 23 octobre 1874 et 1er février 1876).

Mais si les riverains jouissent ainsi d'un régime équitable et conforme aux idées de notre époque, on peut toutefois regretter que la législation de l'alignement, à raison de son laconisme, ait ouvert au juge un trop large champ d'action. Afin d'éviter des revirements peu probables, mais toujours à craindre, il conviendrait, nous semble-t-il, de grouper dans une codification spéciale les règles adoptées par la jurisprudence administrative en matière d'alignement, et de compléter ainsi les textes assez vagues qui régissent sur ce point les rapports des particuliers et de l'administration.

CHAPITRE III

DU NIVELLEMENT

La détermination du niveau de la voie publique est le complément indispensable de l'alignement. Ces deux mesures tendent, en effet, à rendre la circulation plus commode et plus sûre. Elles contribuent, en outre, à l'amélioration des conditions hygiéniques de la capitale.

En dépit des avantages qu'il présente, le nivellement n'a été imposé à l'administration parisienne qu'à une date récente. Il est réglé, en effet, par l'article 3 du décret législatif du 26 mars 1852, qui stipule : « A l'avenir, l'étude de tout plan d'alignement de rue devra nécessairement comprendre le nivellement : celui-ci sera soumis à toutes les formalités qui régissent l'alignement.

» Tout constructeur de maison, avant de se mettre à l'œuvre, devra demander l'alignement et le nivellement de la voie publique au devant de son terrain et s'y conformer ».

Jusqu'à la promulgation de ce décret, on se bornait à appliquer l'arrêt du Conseil du 22 mai 1725 qui

faisait défense « à tous propriétaires de maisons dans la ville et faubourgs de Paris, architectes et maçons, de poser aucun seuil de porte plus bas ni plus haut que le niveau de pente du pavé des rues », et qui ordonnait aux constructeurs de maisons, dans les rues nouvelles dépourvues d'un pavage, « de se retirer par devant les officiers que Sa Majesté a commis pour régler les pentes du pavé des rues, lesquels leur marqueront le niveau de pente qu'ils doivent observer ». Faute par les riverains de se conformer à ces dispositions, ils devaient être condamnés à cinquante livres d'amende et à rétablir les seuils suivant les prescriptions du bureau des finances.

Cette législation était insuffisante : elle ne permettait point, en effet, à l'autorité municipale d'exécuter avec des vues d'ensemble, après des études approfondies, les remblais ou les déblais qui peuvent être utiles. Aussi le Conseil d'Etat, dans un avis du 3 septembre 1811, formula le vœu que des plans de nivellement fussent joints aux plans d'alignement, pour Paris en particulier.

Les règles édictées par le décret-loi de 1852, conformément au vœu émis par la haute assemblée, ont été étendues à toutes les villes de France par la loi du 5 avril 1884. L'article 136, n° 14, de cette loi met, en effet, au nombre des dépenses communales obligatoires les frais d'établissement et de conservation des plans de nivellement, en même temps que ceux des plans d'alignement.

Le nivellement étant l'accessoire de l'alignement, les plans de nivellement sont établis suivant les dispositions qui régissent l'élaboration des plans d'alignement. Au surplus l'alignement et le nivellement sont préparés simultanément par l'administration. En effet, aux termes de l'article 6 du décret du 27 décembre 1858, rendu pour l'exécution du décret-loi du 26 mars 1852, « dans tout projet pour l'alignement, le redressement ou la formation des rues, le plan soumis à l'enquête qui précède la déclaration d'utilité publique comprend un projet de nivellement. » En outre, aux termes d'un arrêté du Préfet de la Seine en date du 31 mai 1856, les nivellements sont rapportés au niveau de la mer. Par suite, les cotes de nivellement expriment la distance de chaque point considéré à ce niveau pris pour zéro.

Les plans de nivellement, comme les plans d'alignement, peuvent toujours être modifiés dans l'intérêt public. Mais ces modifications ne confèrent un titre aux propriétaires qu'après avoir été approuvées par l'autorité compétente pour homologuer le plan primitif. De même, le nouveau plan de nivellement n'est obligatoire pour les riverains qu'autant qu'il a été porté à leur connaissance soit par la publication dans les formes habituelles, soit par une notification individuelle ou un acte équivalent.

Les travaux de nivellement exécutés par l'administration auront pour effet de mettre les propriétés riveraines en contre-haut ou en contre-bas de la voie

publique. La jurisprudence administrative décide que les propriétaires lésés sont fondés à réclamer une indemnité, bien que l'administration n'ait fait qu'user de son droit. Le dommage permanent qu'ils subissent résulte, en effet, d'un ouvrage excédant les proportions des travaux accomplis par les particuliers et dès lors il est naturel de ne pas appliquer en cette matière les règles du droit civil.

Si les riverains ne recevaient pas une indemnité, ils contribueraient deux fois à l'exécution du travail : une fois comme contribuables, en payant les impôts levés pour acquitter les dépenses occasionnées par le travail, une autre fois comme riverains, en subissant une diminution de valeur de leur propriété. Il y aurait là une injustice évidente.

Mais dans le calcul de cette indemnité, on ne tiendra compte que des dommages directs et matériels. L'indemnité comprendra le remboursement des dépenses qui ont été faites pour mettre la maison à même d'être habitée, et le montant de la moins-value que le changement de disposition des lieux peut avoir occasionnée. Par contre, il faut faire entrer en ligne de compte la plus-value que les travaux de voirie peuvent avoir procurée à la partie de l'immeuble dont le propriétaire a conservé la libre disposition (Conseil d'Etat, 8 février 1901, Mook et Schnerb. — 10 mai 1901, demoiselle Lacharie)

A défaut d'entente amiable entre les particuliers et

l'administration, le montant de l'indemnité est fixé par le Conseil de Préfecture.

Telles sont les règles qui concernent les plans de nivellement. Nous examinerons dans la deuxième partie de cet ouvrage l'obligation imposée aux riverains de demander, avant de construire, l'indication du nivellement de la voie publique au devant de leurs propriétés.

TITRE II

MISE EN ÉTAT DE VIABILITÉ ET ENTRETIEN DES RUES DE PARIS

Les charges qui pèsent, à cet égard, sur les propriétaires riverains sont relatives au pavage et aux revêtements analogues du sol des chaussées, et en outre au nettoiement des rues et des places publiques.

Nous étudierons successivement :

1° le pavage ;

2° Les trottoirs ;

3° Le nettoiement de la voie publique.

CHAPITRE PREMIER

DU PAVAGE

§ 1^er^. *Généralités. Historique*

L'opération du pavage présente des avantages incontestables. Elle tend, en effet, à améliorer les conditions de la circulation et elle apparaît comme un facteur indispensable de la salubrité publique. Elle procure, en outre, aux fonds riverains une notable plus-value.

A raison de la diversité des intérêts auxquels l'opération du pavage donne satisfaction, il est naturel que les frais occasionnés par cette mesure soient répartis entre les riverains et l'administration.

Dès le principe, on a décidé que les riverains et l'administration devraient concourir à l'exécution du pavage.

En effet, lorsque Philippe-Auguste eut fait établir, aux frais du Trésor royal, le premier pavage de la capitale (1), l'entretien du pavé fut mis à la charge

(1) Suivant le témoignage du moine Rigord, médecin et historiographe du roi, c'est en l'année 1184 que fut réalisée cette innovation, et les circonstances qui la motivèrent ont

des riverains. Toutefois la Ville supportait les frais de viabilité afférents à la Croisée de Paris (2), et, dans les rues situées aux abords des monuments domaniaux, les dépenses d'entretien du pavage incombaient au Trésor royal.

Les riverains s'acquittèrent d'abord avec exactitude de l'obligation qui leur était imposée. Mais, dans la suite, ils se montrèrent extrêmement négligents, et, à la date du 7 février 1348, le Prévôt de Paris édicta un règlement qui frappait d'amende les propriétaires

---

été rapportées en un langage pittoresque par l'auteur de la chronique de Saint-Denis, qui écrivait en 1274 :

« Un jour, dit-il, le bon roi Philippe alloit par son palais, pensant à ses besongnes, car il étoit moult curieux de son royaume maintenir et amender. Il se mist à une des fenestres de la salle à laquelle il s'appuyoit aucunes fois, pour regarder la Seine couler et pour avoir récréation de l'air. Si advint en ce point que charrette qui charrioit vint à mouvoir si bien la boue et l'ordure dont la rue étoit pleine qu'une pueur en issit si grande qu'elle monta vers la fenestre où le roi étoit. Quand sentit cette pueur si corrompue, il s'entourna de cette fenestre en grand abomination de cueur ; lors fist mander li prévost et borjois de Paris, et li commanda que toutes rues et voies de la cité fussent pavées bien et soinieusement de grez gros et fort ».

(2) On désignait sous ce nom les deux grandes voies qui partaient des quatre portes principales de la Ville et se croisaient au grand Châtelet, joignant, du Nord au Sud, la porte Saint-Denis à la porte Saint-Jacques, et de l'Ouest à l'Est, la porte Saint-Honoré à la porte Saint-Antoine.

récalcitrants. Deux ans après, la célèbre ordonnance du roi Jean, rendue le 31 janvier 1350 dans le but de combattre la peste noire, vint obliger les riverains à procéder, à l'égard de leur pavé, ainsi que la Ville le faisait pour celui de la Croisée.

Le règlement de police de 1348 fut encore confirmé par les lettres-patentes du 30 janvier 1356 et du 1er mars 1384. Le Prévôt de Paris, chargé de l'exécution de ces actes, se heurta à une vive résistance de la part des nobles et des gens d'église, qui se prétendaient exonérés de la charge du pavage, à raison de leurs privilèges.

Le pouvoir royal intervint à nouveau par les lettres-patentes du 5 avril 1399, qui réalisèrent une grande innovation en obligeant les riverains à faire établir à leurs frais le pavage au-devant des habitations. L'application de cet acte ayant soulevé des difficultés, le roi renouvela ses prétentions dans l'ordonnance du 20 janvier 1402.

Au XVe siècle, il ne fut pas édicté de nouvelles dispositions en matière de pavage. Mais, dès le début du XVIe siècle, le Prévôt de Paris et le Parlement rappelèrent les riverains à leurs devoirs (1). Ces injonctions furent vaines, puisque l'ordonnance royale du 15 no-

---

(1) Arrêts du Parlement du 28 juillet 1500, du 27 avril 1503, du 10 janvier 1515, du 27 novembre 1522, du 13 septembre 1533. — Ordonnances de police du 19 avril 1526 et du 26 août 1531.

vembre 1539 nous fait savoir, dans son préambule, qu'en la « bonne ville et cité de Paris et fauxbourgs d'icelle, a eu ès temps passés, et a encores plusieurs fautes notables ès pavement d'icelle, qui sont moult empirez, et tellement décheuz en ruine et dommage qu'en plusieurs lieux on ne peut bonnement aller à cheval n'à charroy, sans très grand péril et inconvéniens... »

En conséquence, l'article 2 exige « que toutes personnes quelconques, de quelqu'estat qu'ils soient, facent paver à pente raisonnable et entretenir le pavé en bon estat... chacun en droit soy ».

Ces dispositions furent renouvelées par les ordonnances du 9 septembre 1559 et 22 novembre 1563.

L'exécution du pavage avait été confiée jusqu'au XVII[e] siècle aux propriétaires eux-mêmes, qui jouissaient de la plus grande liberté dans le choix de leurs paveurs. En 1606, l'édit du Toisé inaugura un nouveau système. L'entreprise du pavé fut donnée à bail, et les riverains, déchargés de l'exécution en nature du pavage, durent payer une taxe proportionnée au toisé que chacun avait devant sa maison. Mais cette mesure devint très impopulaire, et l'administration fut obligée d'y renoncer. Dès l'année suivante, l'édit de décembre 1607, sur les attributions du grand-voyer, consacre le retour à l'ancien système. Cet acte prescrit que le grand voyer et ses commis aient « l'œil et la cognoissance du pavement » des rues, et « où se trouvera

quelques pavez cassez, rompus ou enlevez, qu'ils les facent refaire et rétablir promptement ».

Peu de temps après, la police du pavage fut complètement transformée. L'arrêt du Conseil du 31 décembre 1609 mit en effet les frais d'entretien du pavage à la charge du Trésor royal. Ces dépenses devaient être couvertes au moyen d'une taxe d'entrée sur les vins, dite « taxe des bâtardeaux ».

Le produit de cet impôt ayant été absorbé presque complètement par les guerres du règne, un arrêt du Conseil, en date du 27 mai 1637, mit de nouveau les frais d'entretien du pavage à la charge des riverains. Enfin, l'année suivante, l'arrêt du Conseil du 21 août 1638 décida que le Trésor royal serait tenu de pourvoir aux dépenses d'entretien A dater de cette époque, la distinction entre le premier établissement du pavage et son entretien n'a jamais été abandonnée.

L'entretien des rues de Paris était confié à un adjudicataire, qui portait le titre d'entrepreneur général du pavé. Cet entrepreneur fut également chargé du soin d'exécuter les travaux de premier établissement du pavage. Ils se faisait rembourser par les riverains les dépenses qu'occasionnait le travail. Ce système était bien préférable à celui de l'exécution directe par les riverains. Il imprimait, en effet, aux travaux du pavage une direction unique, et dès lors il garantissait la régularité du revêtement de la chaussée. Aussi bien, depuis cette époque, il a toujours été admis que les riverains sont tenus non de faire, mais de *voir*

faire à leurs frais les travaux de premier établissement du pavage.

Les dispositions édictées sous l'ancien régime en matière de pavage furent confirmées provisoirement, à l'époque de la Révolution, par l'article 29 de la loi des 19-22 juillet 1791. L'entrepreneur général du pavé disparut, mais sa mission fut accomplie désormais par la municipalité parisienne. La Ville se chargea d'exécuter le pavage pour le compte des riverains, à qui elle demanda le remboursement de la dépense.

Quelques années plus tard, les prétentions de l'administration furent contestées par les particuliers. La loi du 11 frimaire an VII, par son article 4, mit en effet à la charge des communes l'entretien des rues qui n'étaient pas grandes routes, l'Etat se chargeant du pavage des rues faisant partie des grandes routes. Bien qu'il soit uniquement question, dans cet article, des dépenses d'entretien du pavage, les riverains prétendirent que la loi nouvelle mettait à la charge de l'administration toutes les dépenses relatives au pavage. Et comme les rues de Paris sont comprises dans la grande voirie, ils affirmèrent que le Trésor public devait supporter les frais d'entretien et de premier établissement du pavé.

Cette interprétation ne fut pas admise par le Conseil d'Etat. Cette haute assemblée proclama le maintien des anciens usages par un avis du 3 mars 1807. Cet avis, transformé en décret par l'approbation de l'Empe-

reur, et inséré au *Bulletin des lois*, à la date du 25 mars 1807, n'a pas été déféré au Sénat conservateur pour cause d'inconstitutionnalité. Il a donc force de loi. Le Conseil d'Etat déclarait « que la loi du 11 frimaire an VII, en distinguant la partie du pavé à la charge de l'Etat de celle à la charge des villes, n'a point entendu régler de quelle manière cette dépense serait acquittée dans chaque ville, et qu'on doit continuer à suivre à ce sujet l'usage établi dans chaque localité... ; que dans les villes où les revenus ordinaires ne suffisent pas à l'établissement, restauration ou entretien du pavé, les préfets peuvent en autoriser la dépense à la charge des propriétaires, ainsi qu'il s'est pratiqué avant la loi du 11 frimaire an VII. »

Ainsi, l'article 4 ne fait que distinguer les dépenses qui incombent à l'Etat de celles qui sont à la charge de la commune. Il n'établit pas un nouveau mode de contribution pour les dépenses. Et, en effet, il ne dit point que les sommes nécessaires à l'exécution du pavage seront prélevées sur les fonds communaux. La commune demeure libre, sous certaines conditions, de répartir la dépense entre les propriétaires riverains.

On admet généralement que la ville de Paris est soumise, à cet égard, à l'application du droit commun. Sans doute, sous le rapport de la police de conservation, les voies publiques de la capitale sont soumises à un régime exceptionnel. « Mais Paris étant envisagé comme commune, ses charges municipales sont natu-

rellement les mêmes que celles des autres villes. Aucune loi n'a établi d'exception à cet égard » (1).

Dès lors, dans la ville de Paris, les propriétaires riverains doivent supporter les frais d'établissement du pavage. La ville de Paris se charge d'exécuter le travail, et elle demande aux propriétaires le remboursement des dépenses qu'ils sont tenus de payer. Elle ne supporte définitivement que les dépenses d'entretien du pavé.

La jurisprudence du Conseil d'Etat fut bientôt confirmée par le législateur. En effet la loi du 18 juillet 1837, sur l'administration municipale, décida que « les taxes particulières dues par les habitants en vertu des lois et usages locaux sont réparties par délibération du Conseil municipal, approuvée par le préfet », et deux jours après, la loi du 20 juillet 1837, portant fixation du budget des recettes pour l'année 1838, reconnaissait expressément la légalité des taxes de pavage. L'article 37 de cette loi, reproduit tous les ans dans la loi de finances, porte, en effet : « Continueront d'être faites, au profit des communes..., la perception des taxes et frais de pavage des rues, dans les villes où l'usage met ces frais à la charge des propriétaires riverains ».

Enfin, la loi du 25 juin 1841, portant fixation du budget des recettes pour l'année 1842, et le décret-loi

---

(1) Cotelle. Cours de droit administratif, t. III, n° 225.

du 26 mars 1852, ont confirmé une fois de plus les anciens usages locaux. Le premier de ces actes généralise, en effet, le système des taxes de pavage, et autorise la conversion « en une taxe payable en numéraire », de l'obligation de paver imposée par l'usage aux propriétaires riverains. Quant au décret-loi du 26 mars 1852, il assimile l'empierrement au pavage, et il déclare « que les propriétaires riverains des voies publiques empierrées supporteront les frais de premier établissement des travaux, d'après les règles qui existent à l'égard des propriétaires riverains des rues pavées » (art. 8).

Nous étudierons successivement l'obligation du premier pavage, la taxe municipale de pavage, et enfin le concours de l'Etat à l'entretien des rues de Paris.

§ 2. *De l'obligation du premier pavage*

a) *Conditions d'existence et étendue de cette obligation.* — Nous savons déjà que le concours des riverains, en matière de pavage, ne peut être exigé par les municipalités que si deux conditions se trouvent remplies : il faut qu'un ancien usage ait établi dans la commune l'obligation du pavage, et que les revenus ordinaires soient insuffisants pour couvrir les dépenses du budget (Cour de cassation, 6 août 1886, Gauthier et autres ; Conseil d'Etat, 14 novembre 1891, Delaperche ; 13 mai 1903, dames Imbault et Paillard). La

ville de Paris satisfait aux conditions légales, et dès lors elle peut exiger des riverains le remboursement des dépenses occasionnées par la première mise en état de viabilité des voies publiques.

Le pavage est à la charge des riverains dans la mesure même où ils sont propriétaires. C'est ainsi que les propriétaires par indivis d'une maison sont tenus des frais du pavage proportionnellement à leurs quotes-parts respectives. De même, lorsque chaque étage d'une maison appartient à un propriétaire distinct, les frais du pavage incombent aux divers propriétaire, au prorata de la valeur des parties qu'ils possèdent (1).

La charge du pavage grève les propriétés riveraines sans qu'il y ait lieu de distinguer suivant la nature de ces propriétés. Peu importe, également, que ces immeubles soient de plain-pied avec la voie publique ou qu'ils soient en contre-haut ou en contre-bas.

Les riverains sont tenus uniquement des dépenses de « premier établissement » du pavage.

Les travaux de premier établissement comprennent tout d'abord les opérations nécessaires pour mettre le sol des rues en état de recevoir le pavé. Toutefois, les travaux de déblai ou de remblai qui ont pour

---

(1) Cette solution résulte par analogie de la disposition édictée par l'article 664 du Code civil, pour les reconstructions et réparations des gros murs et des toitures dans les maisons dont les étages appartiennent à des propriétaires différents.

objet l'ouverture d'une voie publique sont à la charge de l'administration. Il en est de même des travaux de nivellement effectués par la Ville (Conseil d'Etat, 14 avril 1853, ville de Paris contre Place-Lafond).

Le premier établissement du pavage comporte, en outre, le revêtement proprement dit de la chaussée, et le premier relevé à bout, c'est-à-dire l'opération, postérieure à la pose du pavé, qui consiste à reprendre en totalité le nivellement compromis par le premier tassement des terres. Il faut excepter, toutefois, le cas où le tassement serait le résultat spécial de travaux exécutés par l'administration (Conseil d'Etat, 18 mars 1813, Simon ; 13 décembre 1860, Maisonneuve ; 21 juillet 1869, Noël).

Aux termes des anciens règlements de la ville de Paris, et notamment de l'arrêt du Conseil du 27 avril 1779, chaque riverain est tenu des frais du premier pavage dans l'étendue de la façade de sa propriété « au droit de soi », c'est-à-dire dans la portion de la voie publique comprise entre les perpendiculaires abaissées des extrémités de son immeuble sur l'axe de la chaussée (Conseil d'Etat, 17 avril 1856, Chollet ; 20 novembre 1874, Geoffroy-Château).

L'obligation des riverains des voies publiques importantes est donc extrêmement onéreuse. Toutefois la jurisprudence a restreint dans de justes limites les droits de l'administration.

Les riverains avaient soutenu que la largeur des rues devait être recherchée dans les règlements de

l'ancien régime, et particulièrement dans la déclaration du 10 avril 1783, portant qu'il ne serait plus ouvert, à Paris, de rues ayant moins de 30 pieds, soit 9m75 de largeur. Le Conseil d'Etat a admis, au contraire, que ce texte n'avait qu'une valeur d'indication, et qu'une ordonnance royale avait pu valablement fixer à douze mètres la largeur de certaines rues (Avis du Conseil d'Etat du 23 mai 1838).

Il a été décidé ensuite que l'administration pouvait donner aux voies publiques une largeur supérieure à 12 mètres, et faire supporter aux riverains la totalité des dépenses du pavage (Conseil d'Etat, 14 avril 1853 précité).

Enfin, le Conseil d'Etat s'est arrêté à la solution suivante : lorsque la Ville donne aux voies publiques une largeur exceptionnelle, les riverains ne sont tenus des frais du pavage que pour la largeur nécessaire à la circulation. L'excédent doit être pavé aux frais de l'administration. Celle-ci ne saurait imposer aux riverains des charges supplémentaires pour de simples raisons d'embellissement (Conseil d'Etat, 23 mars 1850, Ville de Paris c. Palade). Toutes les fois qu'il sera procédé à l'ouverture d'une voie nouvelle ou à l'élargissement d'une voie existante, il faudra déterminer la largeur indiquée par les besoins de la circulation. C'est au Conseil de préfecture et, en appel, au Conseil d'Etat, qu'il appartiendra d'apprécier dans quelle mesure les riverains doivent être imposés à la taxe de pavage.

La jurisprudence actuelle atténue dans une large mesure les obligations des riverains. Il n'est pas à dire, toutefois, que les sacrifices imposés aux propriétaires dans l'intérêt de la circulation ne puissent être considérables. En effet, lorsque l'administration donne à certaines voies publiques une très grande largeur afin de satisfaire aux besoins de la viabilité, les riverains sont tenus d'acquitter la totalité des dépenses du pavage, quelle que soit l'étendue de la chaussée. C'est ainsi que le Conseil d'Etat a mis tous les frais du pavage à la charge des riverains du boulevard Haussmann, qui a une largeur de 30 mètres (Conseil d'Etat, 2 mars 1877, ville de Paris c. Dreux). Il en a été de même pour les riverains de l'avenue Latour-Maubourg (Conseil d'Etat, 1er juin 1877, Truchot) et du boulevard Pereire (Conseil d'Etat, 28 décembre 1853, Bourse) qui ont la première 26 mètres de large, et le second 17m50 de largeur.

Si la répartition des frais du premier pavage doit être équitablement réalisée entre les riverains et l'administration, il convient également de régler la contribution des divers propriétaires aux dépenses du pavage, dans une hypothèse particulière. Lorsque la rue n'est élargie que d'un seul côté, les riverains du côté opposé doivent-ils participer aux dépenses du premier pavage de la portion élargie ?

Le Conseil d'Etat a décidé tout d'abord que la dépense devait être par moitié supportée par les propriétaires des immeubles situés de chaque côté de

la rue, au droit de l'élargissement. Cette solution était déduite des anciens règlements, notamment de l'arrêt du Conseil du 27 avril 1779, aux termes duquel « le pavé qui se fera pour remplir le vide des maisons reculées, sera payé moitié par les propriétaires des maisons reculées, moitié par les propriétaires des héritages situés vis-à-vis, chacun à proportion de sa devanture » (Conseil d'Etat, 17 avril 1856, précité. 29 décembre 1859, Saint-Salvi).

A l'inverse, de 1864 à 1870, il a été décidé que les riverains devaient contribuer aux frais du pavage dans les termes du droit commun (Conseil d'Etat, 21 juillet 1864, Cottin et Trappe ; 14 janvier 1869, Favart ; 3 juin 1869, Binoche).

Mais, à partir de 1875, le Conseil d'Etat est revenu à son ancienne jurisprudence, qu'il n'a jamais abandonnée depuis (Conseil d'Etat, 5 mars 1875, de Villiers ; 6 août 1875, Guibert). Par suite, les propriétaires du côté non élargi sont tenus de contribuer à la dépense du pavage pour la moitié des parcelles retranchées à la propriété qui leur fait face.

Cette solution est très équitable. En effet, lorsque la rue n'est élargie que d'un côté, le pavage du sol annexé à la voie publique profite aux propriétaires des fonds situés des deux côtés. Sans doute, il est particulièrement avantageux pour les propriétaires des immeubles situés du côté de l'élargissement. Mais il ne faut pas oublier que ces propriétaires ont à subir des retranchements de leurs immeubles, et qu'ils ont

droit, dès lors, à une juste compensation. En définitive, les propriétaires des immeubles situés de chaque côté de la rue retirent du pavage des avantages sensiblement égaux et ils doivent, par suite, en supporter les frais dans la même proportion. De plus, les propriétaires des fonds situés du côté élargi ont déjà payé la moitié du pavage du tracé primitif. Si on les obligeait à acquitter la totalité des frais du pavage dans la portion retranchée, ils supporteraient plus de la moitié des dépenses du pavage exécuté sur la largeur actuelle de la voie publique, contrairement aux dispositions des anciens règlements.

La répartition des frais du pavage effectué dans les carrefours a soulevé également des difficultés. Le propriétaire d'une maison située à l'angle d'un carrefour, avec façade sur deux rues différentes, prétendait n'être tenu des dépenses du pavage que pour les parties de la voie publique situées au-devant des façades de l'immeuble, à l'exclusion de l'espace compris entre le prolongement des alignements et les axes des voies publiques. Le Conseil d'Etat a rejeté cette prétention et il a décidé que l'obligation du pavage s'étendait à la partie du carrefour située devant l'angle de la maison (Conseil d'Etat, 21 juillet 1870, Carcenac).

L'obligation du pavage pèse sur les riverains de toutes les rues de Paris et par conséquent sur ceux des boulevards et avenues, qui sont des rues plantées auxquelles il a été donné une dénomination spéciale (Conseil d'Etat, 22 avril 1857, France de Lorne). Elle

atteint également les propriétaires des immeubles en bordure des quais et places publiques.

Le pavage des quais est exécuté pour moitié aux frais de l'administration.

En ce qui concerne les places publiques, les riverains ne sont tenus de l'obligation du pavage que pour la moitié de la largeur normale assignée aux voies qui y aboutissent. Au delà de cette limite, les frais du pavage sont supportés par la Ville.

Les usages relatifs au pavage ne pouvaient être appliqués intégralement dans les communes annexées à la ville de Paris en 1860 (1).

Sans doute, le Conseil d'Etat a décidé que dans le nouveau Paris, les riverains étaient tenus des frais du premier établissement du pavage (Conseil d'Etat, 10 février 1865, Bayeux ; 29 décembre 1870, Duval ; 9 avril 1886, Demonts ; 23 mai 1896, Gonot, Cottereau et Bourlier) conformément aux règles applicables dans la capitale, mais il eût été excessif d'obliger les riverains à refaire tout le pavé non conforme au type reçu par la ville de Paris. On a admis, dès lors, que les riverains pouvaient se libérer des frais du pavage

(1) La loi du 16 juin 1859 a décidé qu'à partir du 1er janvier 1860, les communes d'Auteuil, Passy, Batignolles-Monceau, Montmartre, La Chapelle, La Villette, Belleville, Charonne, Bercy, Vaugirard et Grenelle seraient incorporées dans l'enceinte de Paris, reculée jusqu'aux fortifications. En raison de l'extension des limites de la Ville, le nombre des arrondissements municipaux a été porté de 12 à 20.

réglementaire en faisant la preuve que la rue avait reçu avant l'annexion un pavage conforme aux usages alors en vigueur dans la commune (1) (Conseil d'Etat, 23 novembre 1865, Trappe ; 18 décembre 1885, Morand). A défaut de cette justification, les riverains doivent supporter les frais d'un pavage en pavé d'échantillon (Conseil d'Etat, 26 décembre 1884, Portefin ; 13 mai 1903, dames Imbault et Paillard).

b) *Modes de revêtement de la chaussée.* — Les modes de revêtement usités par l'administration sont au nombre de quatre : l'empierrement, le pavage en pierre, l'asphalte, le pavage en bois. Il faut observer toutefois que les textes anciens ne parlent que du pavage en pierre, auquel le législateur de 1852 a assimilé l'empierrement, et dès lors, s'il est loisible à l'administration d'employer les matériaux de son choix, elle ne peut réclamer aux riverains que les sommes correspondant aux travaux de premier établissement du pavage en pierre (Conseil d'Etat, 20 décembre 1865 Bompais ; 23 août 1868, Pasquier ; 22 décembre 1899 Bertrand).

c) *Nature juridique de l'obligation du pavage.* — Mais quelle est la nature du droit de l'administration ? L'obligation du pavage constitue-t-elle une servitude d'utilité publique ou communale aux termes de l'arti-

(1) Voir le décret impérial du 23 mai 1863.

cle 650 du Code civil; ou au contraire la Ville n'a-t-elle qu'un droit personnel ?

Cette question a soulevé de sérieuses difficultés. Il a été admis pendant longtemps, en doctrine (1) et en jurisprudence, que l'obligation de payer les frais du premier pavage était une charge de ville inhérente aux immeubles situés en bordure de la voie publique, et dont l'exécution pouvait être exigée de tout détenteur de ces propriétés.

Le droit de suite ne dérivait ni d'un privilège ni d'une servitude conventionnelle, et il pouvait dès lors s'exercer indépendamment de toute inscription ou transcription, sauf au tiers détenteur de l'immeuble à se retourner contre celui qui était propriétaire au moment de la mise en état de viabilité (Conseil d'Etat, 3 janvier 1834, Cognet. — 20 février 1835, Nodler et Pivent. — Paris, 4 mars 1852, André et Cottier).

La ville de Paris était ainsi placée dans la situation d'un créancier hypothécaire, avec cette particularité que son hypothèque n'était pas sujette à inscription. Or il arrivait fréquemment que l'administration ne procédait au recouvrement des frais du pavage qu'un certain temps après l'exécution des travaux. Si, dans cet intervalle, l'immeuble riverain avait été aliéné, l'acquéreur était obligé d'acquitter les dépenses de mise

---

(1) Lamothe, de l'obligation et de la taxe de pavage, p. 142 et s.. — Dalloz, Répertoire de Jurisprudence, Voirie par terre, nos 1601 et s.

en état de viabilité, alors qu'il ne pouvait s'attendre à une telle charge. En présence de cet abus, le Conseil d'Etat changea de jurisprudence. Il décide à l'heure actuelle que les frais du pavage incombent à celui qui est propriétaire au moment de l'achèvement des travaux et non à celui qui est propriétaire lorsque l'administration poursuit le recouvrement des sommes qui lui sont dues (Conseil d'Etat, 12 mai 1876, Pascal ; 14 novembre 1879 ; 2 août 1878, Desportes ; 16 juillet 1886, Mercier).

Mais la Cour de Paris ne voulut pas se départir de son ancienne jurisprudence. Elle continua à décider que l'obligation du premier pavage était une servitude légale dans les termes de l'article 650 du Code civil. et que l'administration, armée du droit de suite, pouvait poursuivre le recouvrement des frais du pavage contre le tiers détenteur actuel de l'immeuble, sans préjudice de son action contre celui qui était propriétaire au moment de l'exécution des travaux. Ainsi, la servitude imposée aux riverains comprenait : 1° une obligation de payer, personnelle à celui qui était propriétaire lors de l'opération du pavage ; 2° un droit de suite contre les détenteurs successifs (Paris, 23 janvier 1882, Tissier).

Cette jurisprudence a été condamnée par la Cour de cassation, qui a confirmé la doctrine adoptée par le Conseil d'Etat (Cour de cassation, chambre civile, 8 janvier 1895, Ville de Paris contre Compagnie Foncière de France). La Cour de Paris s'est ralliée à cette

doctrine dans l'arrêt du 30 juin 1899 (Paris, 30 juin 1899, Malmann).

Par suite, à l'heure actuelle, la ville de Paris ne saurait faire supporter la charge du pavage aux tiers détenteurs de l'immeuble, en invoquant l'existence d'un droit de suite. D'après la jurisprudence, l'administration n'a qu'un droit de créance contre le propriétaire contemporain du premier établissement du pavage.

Mais si la Ville a dû renoncer à ses anciennes prétentions relativement à l'assimilation de la charge du pavage aux servitudes d'utilité communale prévues par le Code civil, elle a été favorisée par le législateur moderne au point de vue des garanties dont elle jouit en cas d'insolvabilité des propriétaires.

Jusqu'à une époque récente, en effet, la jurisprudence admettait, contrairement à la thèse soutenue par la Ville, que la taxe de pavage n'était pas assortie d'un privilège destiné à assurer le recouvrement des deniers communaux. Elle se fondait sur cette considération que les privilèges sont de droit étroit, c'est-à-dire que tout privilège doit dériver d'un texte formel, Or, si les taxes de pavage sont recouvrées dans les formes usitées en matière de contributions directes par application des lois du 18 juillet 1837 (article 44) et du 25 juin 1841 (article 28), il n'est pas à dire que la loi de 1808, relative au privilège du Trésor public pour le recouvrement des contributions directes, soit applicable, par voie de conséquence, à cette catégorie

de taxes (Cour de cassation, 31 mai 1880, André et Cottier ; requêtes, 16 février 1904, Ville de Paris contre Agier et autres).

Cette difficulté n'existe plus à l'heure actuelle. La loi de finances du 30 mars 1902 a déclaré, en effet, dans son article 58 que « les dispositions de la loi du 12 novembre 1808 relative au privilège du Trésor public sont applicables aux taxes assimilées aux contributions directes et jouissant notamment du même mode de recouvrement » (Conseil d'Etat, 10 juillet 1890, de Biermont ; 20 juin 1891, Triboulet). En présence de cette disposition, la Cour de Paris a dû abandonner son ancienne jurisprudence. Elle a décidé, par un arrêt du 4 mai 1906 (Ville de Paris c. Fouquiau) que la ville de Paris peut se prévaloir, pour le recouvrement de ses taxes de pavage, du privilège et autres dispositions légales qui protègent le Trésor.

« Toutefois » dit l'article 58 *in fine* « le privilège ainsi créé prendra rang immédiatement après celui du Trésor public ». Il était juste, en effet, de maintenir au profit du Trésor public le premier rang. Le législateur ne pouvait favoriser les intérêts locaux au détriment des services d'ordre national.

Au total, l'obligation du premier pavage semble présenter un double caractère. Elle apparaît au début comme une servitude d'utilité publique, un *onus reale*, qui pèse sur les immeubles riverains aux termes des anciens textes. Cette servitude se transmet avec les immeubles dont elle est une qualité. Conformément au

droit commun de l'article 703 du Code civil, elle cesse par la réalisation de son objet, dès que le pavage a été établi.

Mais en exécutant le travail de mise en état de viabilité, la Ville a agi pour le compte des riverains. Elle peut donc exercer à leur encontre une action personnelle, en vertu des règles édictées par le Code civil en matière de gestion d'affaires. Cette action doit être dirigée contre celui qui a profité du travail, c'est-à-dire contre celui qui, étant propriétaire au moment de l'achèvement des travaux, a bénéficié de la plus-value procurée à l'immeuble par l'extinction de la servitude. Les acquéreurs paient cette plus-value dans le prix de l'immeuble. On ne saurait donc la leur réclamer une seconde fois.

Au surplus, la créance de la Ville a été l'objet de la sollicitude du législateur. Les lois de 1837 et de 1841 ont facilité le recouvrement de la taxe de pavage, et la loi du 30 mars 1902 a décidé que la créance de l'administration serait une créance privilégiée.

§ 3. *La taxe municipale de pavage*

Cette taxe est le paiement d'un service rendu par l'administration. Dès lors elle ne peut être recouvrée qu'après l'achèvement et la réception des travaux et lorsque la dépense a été liquidée et soldée (1).

---

(1) Des Cilleuls. Traité de la législation et de l'administration de la voirie urbaine, p. 455.

La taxe de pavage est assimilée aux contributions directes. Par suite, la répartition des frais du pavage entre les riverains est opérée au moyen d'un rôle rendu exécutoire par le préfet, conformément à la loi du 18 juillet 1837, art. 44. Ces formes sont applicables au recouvrement du prix des raccordements du pavé que les travaux des riverains peuvent rendre nécessaires (Conseil d'Etat, 8 février 1890, Naveau).

Le rôle de la taxe est dressé par l'administration d'après le tarif précédemment établi par le Conseil municipal et sans que celui-ci ait à faire une répartition spéciale toutes les fois que des taxes de pavage doivent être mises en recouvrement (Conseil d'Etat, 25 juin 1875, Ville de Paris ; 25 juin 1875, Corpet ; 6 janvier 1882, Portefin). Les rôles mentionnent les noms des contribuables, la largeur de la façade, le montant de la cotisation individuelle.

Le taux de la taxe est basé sur le prix de revient des travaux, conformément à l'arrêté préfectoral du 7 décembre 1874, sans que la somme à recouvrer puisse dépasser, à moins d'autorisation spéciale, 16 francs par mètre carré (Instructions générales de 1875).

La publication des rôles doit être faite, à peine de nullité, dans la forme réglée par la loi du 4 messidor an VII, la taxe de pavage étant assimilée aux impôts directs.

Mais, contrairement aux règles adoptées en matière de contributions directes, l'émission des rôles de

pavage n'est subordonnée à aucun délai, et dès lors elle peut avoir lieu plusieurs années après l'exécution des travaux (Conseil d'Etat, 5 mai 1876, Menier; 2 février 1883, Deguingand; 7 mars 1890, Boinvilliers). En effet l'établisssement de la taxe de pavage est une opération très délicate, à raison des graves conséquences qu'entraîne la moindre erreur, et il fallait permettre à l'administration d'apporter le plus grand soin à la confection des rôles.

Au reste, lorsque les rôles ont été émis, l'administration ne saurait en publier de nouveaux pour rectifier les erreurs qui s'y sont glissées (Conseil d'Etat, 2 août 1878, Desportes; 26 février 1879, Fleury); toutefois, si l'erreur est peu grave et consiste par exemple en ce que l'administration a mis les frais du pavage à la charge de l'usufruitier, au lieu de les faire retomber sur le nu-propriétaire, l'administration a la faculté d'émettre de nouveaux rôles (Conseil d'Etat, 13 juillet 1888, Société des produits chimiques de Javel; 29 décembre 1894, dame Demont).

Le montant de la taxe est exigible en une seule fois, et non par douzièmes comme en matière de contributions directes.

Les riverains peuvent réclamer contre la taxe de pavage dans les trois mois de la publication du rôle. Il faut observer toutefois que lorsque le rôle n'a pas été publié avant la mise en recouvrement des taxes, le délai de trois mois court du jour où les riverains ont reçu un avertissement ou un commandement

(Conseil d'Etat, 31 août 1863, Maillard et Besnier; 4 juillet 1879, Dernion; 16 mars 1888, Lerembert).

L'assimilation des taxes de pavage aux contributions directes a pour résultat de conférer à la ville de Paris le privilège établi au profit du Trésor public par la loi de 1808. La loi des finances du 30 mars 1902 est, à cet égard, absolument formelle.

Le privilège de l'administration parisienne est purement mobilier. Il ne porte jamais sur les immeubles du contribuable.

De ce que les taxes de pavage sont assimilées aux contributions directes, il résulte également que les prestataires en retard contre lesquels aucune poursuite n'a été exercée pendant trois années consécutives peuvent se prévaloir de la prescription établie par la loi du 3 frimaire an VII (art. 50) et par l'arrêté des consuls du 16 thermidor an VIII. Cette prescription triennale court de la remise faite aux percepteurs du rôle arrêté par le préfet.

En dehors des particularités que nous venons d'examiner, la taxe de pavage est régie purement et simplement par les dispositions applicables en matière de contributions directes. C'est ainsi que les réclamations ayant pour objet une cote supérieure à 30 fr. doivent être présentées sur papier timbré (L. 21 avril 1835, art. 28 et 30 ; Conseil d'Etat, 10 juillet 1890, de Biermont). De même, les recours contre les arrêts du Conseil de préfecture sont exercés sans frais (Conseil d'Etat, 16 mars 1870, Chailly; 14 novembre 1881,

Deloynes) et les sommes illégalement perçues ne portent pas intérêt, aucune loi ne décidant que les contributions restituées porteront intérêt (Conseil d'Etat, 9 avril 1886, Oudin).

§ 3. *Participation de l'Etat aux dépenses d'entretien du pavage*

Si l'administration peut demander aux particuliers le remboursement des dépenses relatives au premier établissement du pavage, elle est tenue, au contraire, de supporter les frais d'entretien du pavé. Mais l'Etat accorde à la ville de Paris une subvention votée tous les ans dans la loi de finances. Le concours de l'État se justifie par la situation particulière de la ville de Paris comme capitale. Il est logique que l'Etat supporte en partie des dépenses qui sont d'intérêt général presque autant que d'intérêt local. Afin d'assurer une juste répartition des dépenses d'entretien entre l'Etat et la ville de Paris, un décret du 23 juin 1866 a décidé qu'elles seraient supportées : 1° par l'Etat, pour les rues, quais, ponts, boulevards et places publiques qui seraient classés comme traverses et annexes de traverses des routes nationales par un décret rendu en Conseil d'Etat, le Conseil municipal entendu ; 2° par la ville de Paris, pour toutes les autres voies de communication.

CHAPITRE II

LES TROTTOIRS

§ 1. *Utilité des trottoirs. — Historique.*

La construction des trottoirs se relie étroitement à l'exécution du pavage. En effet, les trottoirs ne sont pas autre chose qu'un pavage perfectionné.

L'établissement des trottoirs contribue puissamment à améliorer les conditions de la circulation sur la voie publique. Il permet, en effet, aux piétons de passer dans les rues sans courir le risque d'être froissés par les voitures, et il leur procure, par surcroît, un sol plus sec et plus uni que celui de la chaussée.

Mais si la construction des trottoirs est conforme aux intérêts de la police municipale, il n'est pas à dire que cette mesure n'augmente point la valeur des propriétés riveraines. Elle protège, en effet, les fondations contre l'infiltration des eaux de pluie, elle assure la conservation des parties inférieures des façades, et elle facilite l'accès des immeubles contigus à la voie publique.

Les nombreux avantages qu'offre l'établissement des trottoirs, et que nul aujourd'hui ne songerait à contester, n'ont été reconnus par l'administration parisienne qu'à une époque récente. En effet, la première application de ce procédé paraît avoir été faite dans la rue de l'Odéon, en l'année 1781. Peu de temps après, des lettres-patentes en date du 8 avril 1786, autorisant le percement de la rue Le Pelletier, imposèrent comme condition à l'ouverture de cette voie la construction de trottoirs. Les entrepreneurs furent soumis à une semblable obligation, pendant la période révolutionnaire, lors de l'ouverture des rues de Hanovre, de Port-Mahon et du prolongement de la rue Le Pelletier. Au début du XIX^e^ siècle, Frochot, le premier Préfet de la Seine, ouvrit auprès des ingénieurs et des maires une enquête sur les avantages à retirer de la généralisation des trottoirs. Les hommes de l'art se montrèrent hostiles à cette innovation. Contrairement à leur avis, le nouveau Préfet de la Seine, le comte de Chabrol, s'employa activement à propager l'installation de trottoirs le long des propriétés riveraines. A cet effet, l'administration continua à subordonner l'ouverture des voies nouvelles à l'établissement de ce pavage perfectionné. Elle fit appel, en outre, à l'initiative des particuliers, et elle accorda des primes en argent aux riverains qui établissaient spontanément des trottoirs au droit de leurs immeubles. Elle décida, enfin, à titre de mesure d'encouragement, que ces propriétaires seraient déchargés

de l'entretien des trottoirs. Les efforts des particuliers, secondés par l'intervention de l'administration, aboutirent à d'excellents résultats, et de 1822 à 1835, des trottoirs furent construits sur une longueur de 70 kilomètres environ.

Mais il semblait bien que l'administration n'eût aucun moyen d'obliger les riverains à établir les trottoirs. En effet, les anciens règlements relatifs au pavage ne prévoyaient nullement la construction des trottoirs. La plupart des communes de France se trouvaient d'ailleurs, à cet égard, dans la même situation que la ville de Paris. La loi générale du 7 juin 1845 est venue permettre à l'administration de triompher de la résistance des propriétaires.

A l'heure actuelle, l'administration parisienne peut obtenir, par trois moyens différents, la participation des riverains aux dépenses d'établissement des trottoirs. Il lui est loisible soit d'invoquer la loi du 7 juin 1845, soit de se fonder sur les textes anciens relatifs au pavage. Elle a également la faculté de recourir au système des primes d'encouragement. Nous allons examiner successivement ces divers modes d'action.

§ 2. — *La loi du 7 juin 1845.*

Cette loi permet aux municipalités, sous certaines réserves, de contraindre les riverains à supporter partiellement les dépenses qu'entraîne l'établissement des trottoirs.

L'obligation des riverains peut être considérée comme la contre-partie de la plus-value que procure à leurs immeubles l'amélioration de la voie publique. Elle est compensée, au surplus, par les privilèges qui dérivent de la qualité de riverain.

Mais s'il est équitable que les riverains soient tenus de contribuer à l'établissement des trottoirs, il convient de restreindre dans de justes limites les pouvoirs de l'administration. Le législateur a obéi à cette préoccupation en décidant que « dans les rues et places dont les plans d'alignement ont été arrêtés par des ordonnances royales et où, sur la demande du Conseil municipal, l'établissement des trottoirs sera reconnu d'utilité publique, la dépense de construction des trottoirs sera répartie entre les communes et les propriétaires riverains, dans les proportions et après l'accomplissement des formalités déterminées par les articles suivants » (Art. 1).

« La délibération du Conseil municipal qui provoquera la déclaration d'utilité publique désignera en même temps les rues et places où les trottoirs seront établis, arrêtera le devis des travaux selon les matériaux entre lesquels les propriétaires auront été autorisés à faire un choix, et répartira la dépense entre la commune et les propriétaires. La portion à la charge de la commune ne pourra être inférieure à la moitié de la dépense totale. Il sera procédé à une enquête de *commodo* et *incommodo*. Une ordonnance du roi statuera définitivement tant sur l'utilité publique que sur

les autres objets compris dans la délibération du Conseil municipal ».

Ainsi, quatre conditions sont nécessaires pour que les riverains soient tenus de contribuer à la dépense. Il faut : 1° qu'il s'agisse de rues ou de places dont les limites ont été précisées par un plan d'alignement régulièrement arrêté. 2° Que le Conseil municipal ait pris une délibération par laquelle il demande que l'établissement des trottoirs soit déclaré d'utilité publique, désigne les rues et les places auxquelles s'appliquera la déclaration, arrête le devis, désigne les matériaux et répartit la dépense dans les limites déterminées par la loi. 3° Qu'il soit procédé à une enquête de *commodo* et *incommodo* destinée à éclairer l'administration sur l'utilité du travail projeté (1). 4° Qu'enfin un arrêté préfectoral déclare la mesure d'utilité publique et approuve le devis ainsi que la répartition des dépenses. Il en est ainsi depuis le décret du 25 mars 1852. Toutefois, à Paris, en raison du caractère spécial de la voirie, l'utilité publique de l'établissement des trottoirs est, aujourd'hui encore, déclarée par décret.

Les propriétaires riverains peuvent opter entre les

---

(1) Cette enquête a lieu suivant les formes prescrites par l'ordonnance royale du 23 août 1835. Le Conseil municipal donne son avis sur les observations ou réclamations reçues par le commissaire-enquêteur et consignées au procès-verbal d'enquête. Les ingénieurs des pont et chaussées sont également consultés.

divers matériaux que le Conseil municipal a indiqués dans sa délibération. Mais l'assemblée communale ne saurait désigner des matériaux d'un prix excessif. Elle doit s'en tenir à ceux qui sont en usage dans la localité (Conseil d'État, 9 décembre 1864).

Seul, l'établissement des trottoirs est à la charge des riverains. Les dépenses d'entretien, de réparation ou de reconstruction des trottoirs pèsent sur le Trésor communal.

La portion de la dépense mise à la charge des riverains ne peut excéder la moitié de la dépense totale. Il est procédé, dans les formes usitées en matière de contributions directes, au recouvrement des sommes dues par les riverains à l'administration (Art. 3).

La règle d'après laquelle les riverains ne peuvent être imposés que jusqu'à concurrence de la moitié de la dépense totale ne saurait prévaloir contre les anciens usages, si, conformément à ces usages, les riverains sont tenus d'acquitter une plus grande partie des frais d'établissement des trottoirs. L'article 4 stipule en effet « qu'il n'est pas dérogé aux usages en vertu desquels les frais de construction des trottoirs seraient à la charge des propriétaires riverains, soit en totalité, soit dans une proportion supérieure à la moitié de la dépense totale. » Il ne fallait pas, en effet, qu'une loi destinée à venir en aide aux communes eût pour effet d'aggraver la situation de certaines d'entre elles. Les municipalités ont continué,

dès lors, à jouir de la plénitude des droits qui leur sont acquis en vertu des anciennes coutumes locales.

La ville de Paris, à défaut d'anciens usages relatifs aux trottoirs, peut invoquer les dispositions qui ont été édictées antérieurement à la Révolution en matière de pavage. Les trottoirs ne sont en effet qu'une modalité du pavage, et par suite les dépenses afférentes à leur premier établissement doivent être mises à la charge des riverains. Les anciens règlements permettent donc à l'administration de construire les trottoirs sans bourse délier, alors que la loi de 1845 lui fait supporter la moitié de la dépense. C'est ce qui explique que la Ville ne fasse appel à la loi de 1845 qu'à défaut d'autre moyens d'action.

Les règlements concernant le pavage ne sont applicables, en effet, qu'aux rues nouvelles ou aux rues anciennes qui n'ont jamais été revêtues d'un pavage. Les riverains ne sont pas tenus de convertir en trottoirs des revers pavés précédemment établis à leurs frais. Dès lors, s'ils refusent d'exécuter ce travail moyennant une prime, l'administration est obligée de recourir à la loi de 1845. C'est ainsi que des décrets en date du 11 juillet 1879 et du 22 juillet 1882 ont déclaré d'utilité publique la transformation en trottoirs de revers pavés sur de nombreux points de Paris.

§ 3. *Anciens usages relatifs au pavage appliqués aux trottoirs*

Les trottoirs peuvent être considérés comme un pavage perfectionné. Lors donc que les riverains n'ont jamais exécuté l'obligation du pavage qui leur est imposée par les anciens règlements, l'administration est libre de les faire contribuer aux dépenses d'établissement des trottoirs, en exigeant de leur part des sacrifices équivalents à ceux qu'entraînerait l'établissement du pavage.

Il suit de là que la Ville ne saurait réclamer aux riverains le paiement des dépenses relatives à l'entretien ou à la reconstruction des trottoirs. Les particuliers ne sont tenus en effet que des dépenses de premier établissement du pavage.

Les riverains ne peuvent être exonérés de leur obligation sous prétexte qu'il existe, au droit de leurs immeubles, une banquette en terre, lors même que la bordure serait en granit. De même, la subtitution à une bordure en grès d'une bordure en granit ne doit pas être considérée comme un travail de premier établissement du trottoir (Conseil d'Etat, 26 décembre 1884, Portefin ; 9 avril 1886, précité ; 7 mars 1890, Boinviliers ; 25 avril 1891, précité ; 14 novembre 1891, précité ; 26 mars 1904, Langoit ; 22 janvier 1906, Société l'Avenir foncier).

Au surplus, les riverains ne sont tenus de payer les dépenses d'établissement des trottoirs qu'en raison de la largeur exigée par les besoins normaux de la circulation. Si l'administration, dans une pensée d'embellissement, donne aux trottoirs une très grande largeur, il appartient au Conseil de préfecture, et en appel au Conseil d'Etat, sur une demande en décharge on en réduction, de dire dans quelle mesure les dépenses d'établissement pourront être mises à la charge du propriétaire. C'est ainsi que les riverains des avenues Gourgaud et Daumesnil, dont les trottoirs ont 8 mètres de largeur, n'ont contribué à la dépense d'établissement de ces ouvrages que pour une largeur de 3 mètres (Conseil d'Etat, 1er décembre 1888, Palade; 15 novembre 1889, Moranville).

Quant au nouveau Paris annexé par la loi du 16 Juin 1859, la jurisprudence a déclaré que les riverains qui, antérieurement à l'annexion, avaient satisfait à l'obligation du pavage, en employant des matériaux en usage dans la commune, ne pouvaient être tenus de contribuer à l'établissement des trottoirs.

§ 4. *Les Primes*

L'administration n'est pas toujours obligée de recourir aux moyens de contrainte que la loi met à sa disposition. Il arrive fréquemment que les riverains participent de leur plein gré à l'établissement des trottoirs.

Afin de stimuler les initiatives privées, l'administration alloue des primes en argent aux particuliers qui construisent d'eux-mêmes des trottoirs au droit de leurs immeubles.

Ces primes varient suivant la nature des matériaux employés. Elles sont du tiers de la dépense pour les trottoirs en dalles de granit, et du sixième pour les trottoirs en bitume. Les primes ne sont payées qu'après l'achèvement des travaux, qui sont exécutés soit par l'entrepreneur de la ville, soit par un entrepreneur choisi par les riverains. Dans le premier cas, le paiement est fait par compensation, c'est-à-dire que le propriétaire ne paie la dépense que sous déduction du montant de la prime. Mais lorsque le travail a été exécuté par un entrepreneur du choix des propriétaires, la prime n'est payée que si les ingénieurs ont constaté l'irréprochabilité de l'ouvrage et l'ont reçu à l'entretien.

Depuis le 1er janvier 1862, les trottoirs en bitume doivent, pour être reçus à l'entretien, avoir été construits par l'entrepreneur de l'administration. Quand les particuliers se sont adressés à un entrepreneur de leur choix, ils ne reçoivent pas de prime, et l'entretien reste à leur charge.

Enfin les propriétaires qui etablissent ainsi de leur propre mouvement des trottoirs au devant de leur maisons doivent requérir de l'administration la délivrance de l'alignement et du nivellement de la voix publique. Toute infraction à ces prescriptions constitue une

contravention de grande voirie, de la compétence du Conseil de préfecture.

Grâce à la participation, volontaire ou forcée, des propriétaires aux dépenses qu'entraîne la confection des trottoirs, l'administration a réalisé dans d'excellentes conditions cette œuvre d'utilité publique. Les règles auxquelles est soumise la taxe d'établissement des trottoirs, identiques à celles qui régissent la taxe de pavage, permettent à l'administration de recouvrer rapidement les dépenses que la loi met à la charge des riverains, tout en donnant aux particuliers les garanties indispensables. L'établissement des trottoirs qui, au début du XIX[e] siècle, apparaissait comme une innovation d'un mérite douteux, est considéré aujourd'hui comme l'une des conditions essentielles de la commodité et de la sécurité de la circulation.

CHAPITRE III

DU NETTOIEMENT DES RUES

L'entretien en bon état de propreté des rues de de Paris n'est pas moins indispensable que leur mise en état de viabilité, tant au point de vue de la commodité de la circulation et de l'embellissement de la capitale que sous le rapport de l'hygiène publique.

Il est donc naturel que le souci de maintenir la netteté des voies publiques ait déterminé le législateur à imposer des charges spéciales aux propriétaires riverains.

Ces obligations sont relatives :

1° Au balayage des voies publiques ;

2° A l'enlèvement des ordures ménagères ;

3° A l'enlèvement des neiges et glaces.

Section Première. — Le balayage

§ I. *Généralités. — Ancien droit*

Il est essentiel que la voie publique soit débarrassée journellement des résidus de toute nature qui la souillent. L'enlèvement des immondices est une des condi-

tions indispensables de la salubrité publique. Mais si la collectivité tout entière est appelée à bénéficier de cette opération, les riverains en tirent un avantage particulier. C'est ce qui explique que le nettoiement des rues ait été mis de tout temps à la charge des propriétaires riverains.

La loi romaine stipulait déjà : « *Unusquisque secundum propriam domum aquaeductus purget qui sub dio sunt* » (1).

Dans l'ancienne France, l'obligation de nettoyer la voie publique n'était imposée aux riverains qu'aux époques de contagion. En temps ordinaire, les habitants agissaient à leur guise au point de vue de la netteté des voies publiques, et ils laissaient les immondices s'amonceler dans les rues.

Lorsque Philippe-Auguste eut prescrit le pavage du sol de la capitale, les riverains, frappés des avantages que présentait le bon état de la voie publique, se mirent d'eux-mêmes à nettoyer au-devant de leurs maisons. Il leur était aisé de se débarrasser des immondices en les enfouissant dans les jardins ou les terrains vagues qui se trouvaient d'ordinaire auprès des habitations.

Mais l'accroissement continu de la population parisienne et l'utilisation, comme sol à bâtir, des terrains où l'on avait coutume de déposer les immondices

---

(1) Dig. lib. XLIII, titre 10. *De via publica et si quid in ea factum esse dicatur.*

obligèrent bientôt les riverains à faire transporter hors de Paris, jusqu'aux lieux destinés à cet effet, les débris qu'ils avaient enlevés. L'opération du nettoiement devint extrêmement dispendieuse pour les particuliers. Les riverains négligèrent de l'accomplir, et dès la fin du XIII[e] siècle (1) ils furent rappelés à leurs devoirs par l'administration. Les règlements édictés à cet effet étaient dépourvus de sanction pénale et, dès lors, ils demeurèrent sans efficacité. A la date du 3 février 1348, le prévôt de Paris se préoccupa d'assurer la propreté de la Ville, et il rendit une ordonnance qui frappait d'amende les propriétaires négligents. Grâce à cette mesure de rigueur, la Ville se trouva nette pendant quelque temps. Mais les riverains ne tardèrent pas à se soustraire à l'obligation qui leur était imposée. Une ordonnance du roi Jean, rendue le 30 janvier 1350, s'efforça de rétablir le bon ordre en élevant le chiffre de l'amende encourue par les contrevenants. En dépit de cette disposition, les habitants continuèrent à se montrer négligents. Ceux d'entre eux qui demeuraient près des places publiques avaient pris l'habitude d'y déposer les immondices qui se trouvaient au-devant de leurs maisons. La place Maubert, notamment, était tellement encombrée des détritus qu'y apportaient les habitants du voisinage, que « les denrées et marchandises qui ont accoustu-

(1) Un règlement rendu en 1270 donnait au voyer Jean Sarrazin le droit de veiller au nettoyage des rues.

mées y estre vendues, et par espécial le pain, en sont empeschez et empulantis, et aussi sont lesdits habitans et seront encore plus, se pourveu, n'y estoit » (1).

Pour obvier à cet état de choses, on eut recours à un procédé qui devait être appliqué plus tard dans tous les quartiers de la capitale. L'exécution en nature fut remplacée à l'égard des habitants de la place Maubert par la prestation d'une taxe destinée à couvrir les frais d'enlèvement des immondices (1).

Dans les autres quartiers de la Ville, le magistrat de police avait à combattre spécialement la négligence des seigneurs et des gens d'église, qui se prétendaient exonérés, en vertu de leurs privilèges, de l'obligation du nettoiement.

De plus, les particuliers qui habitaient à proximité de la Seine ne se faisaient pas faute de jeter les immondices dans la rivière, afin d'éviter les frais de transport des détritus aux lieux de décharge situés autour de l'enceinte de Philippe-Auguste. Le pouvoir royal combattit cet abus. « Il est venu en notre cognaissance, disent les lettres-patentes de Charles VI, du mois de janvier 1404, que la rivière de Seine, courant parmy, près et autour de nostre dite Ville, et de présent, et de jour en jour sont gectées et portées latamment et en apert, tant de boës, fiens, gravois, ordures, putré-

---

(1) Delamarre. Traité de la police, T. IV, pages 201 et 203.

(1) Ordonnance de police de 1374.

factions et immondices nuisibles et moult préjudiciables à corps humains et aultres. Et en est si plaine par dedans, près et autour de nostre dite Ville, que ce est grant horreur et abhominacion à voir, et une grant merveille, se ne feust le miracle de Nostre-Seigneur, comment les créatures et les cors humains, usant en boire et en décoctions de leurs viandes de l'eau d'icelle rivière, ne en enquerent en très grans multiplications d'inconvéniens de mort et de maladies incurables ».

L'ordonnance interdisait, en conséquence, de jeter des immondices dans la Seine, à peine d'amende contre les contrevenants.

Au cours du XV[e] siècle, en dépit des difficultés auxquelles la France se trouvait en butte, le Prévôt de Paris et le Parlement ne cessèrent point de lutter contre l'incurie des riverains. Mais tous leurs efforts furent vains. Pour rétablir l'ordre, le Parlement conçut le projet de généraliser le système qui avait été spécialement appliqué à la place Maubert. En l'année 1506, il fut établi à titre d'essai, sur les maisons de Paris, une taxe destinée à couvrir les frais de l'enlèvement des boues, qui serait effectué désormais par des entrepreneurs particuliers. Cet essai fut pleinement satisfaisant, et, dès lors, le Parlement prit, à la date du 17 novembre 1522, un règlement qui consacrait la transformation, en une taxe en argent, de la prestation en nature exigée antérieurement pour l'enlèvement des immondices.

Le rôle des taxes était arrêté tous les ans, dans

chaque quartier, par l'assemblée des bourgeois notables. Cette assemblée élisait un certain nombre de bourgeois auxquels elle donnait mission de conclure les marchés de nettoiement avec les entrepreneurs particuliers et de recouvrer les taxes à leurs risques et périls.

Le nouveau mode d'exécution de l'obligation du nettoiement ne répondit pas aux espérances qu'il avait fait naître. Le préambule de l'ordonnance de François I^er^ du 1^er^ novembre 1539 fait le tableau suivant des rues de Paris : « Sçavoir faisons que icelle ville et faux-bourgs a esté tenuë longtemps et encore est si orde et si plaine de bouës, fiens, gravois et autres ordures que chacun a laissié et mis communément devant son huis, contre raison et contre les ordonnances de nos prédécesseurs, que c'est grant horreur et très grant déplaisir à toutes personnes de bien et d'honneur. Et sont ces choses à très grand esclandre, vitupère et deshonneur d'icelle ville..., et au grant grief et préjudice des créatures humaines, demourans et fréquentans en nostredite ville..., qui, par l'infection et punaisie desdits bouës, fiens et autres ordures sont encourues ès temps passés en griefves maladies, mortalitez et infirmitez de corps, dont il nous déplaist fort et non sans cause».

Afin de faciliter la mission de surveillance du Prévôt, l'autorité obligeait les quarteniers, les dizainiers et les cinquanteniers à signaler les infractions commises. Elle astreignait les habitants eux-mêmes à

aider de leurs informations les agents de l'autorité.

Mais l'administration comptait particulièrement sur les bourgeois élus. Malheureusement, la résistance opposée par les princes, les seigneurs, et même les magistrats, rendait très difficile la fonction des receveurs. Les bourgeois élus ne parvenaient pas, le plus souvent, à faire la recette des deniers destinés à l'enlèvement des boues. Ils déclinèrent, dès lors, l'obligation de concourir au recouvrement de la taxe. Leur refus provoqua un tel désordre dans le service du nettoiement, qu'il n'y avait « aucun moyen, au début du XVII[e] siècle, de passer par la plus grande partie des rues de Paris » (1).

Pour mettre fin à cette déplorable situation, l'administration confia le service du nettoiement à un entrepreneur général, qui fut chargé de la perception des rôles. Le bail fut passé au Conseil à la date du 21 juin 1608.

Les deux premiers entrepreneurs se heurtèrent, dans le recouvrement des taxes, aux difficultés qui avaient découragé les bourgeois élus. Il parut sage, dès lors, de renoncer au système des taxes destinées au transport des immondices. Ces perceptions furent remplacées, en vertu d'un arrêt du Conseil du 31 décembre 1609, par un droit supplémentaire de 15 sous, qui frappait chaque muid de vin à son entrée dans Paris.

---

(1) Ordonnance de septembre 1608.

D'autre part, le système de l'entreprise unique fut abandonné, et, le 19 février 1611, des baux furent passés au Conseil avec des entrepreneurs particuliers.

Dès l'année 1628, on revint au système de l'entreprise générale. Une compagnie fut chargée du nettoiement dans toute la Ville. Mais elle ne put triompher de la mauvaise volonté des particuliers.

A la date du 27 mai 1637, un arrêt du Conseil rétablit le système des taxes perçues par les bourgeois élus ; mais quelque temps après, pour donner aux préposés à la recette de la taxe l'autorité qui jusque là leur avait fait défaut, le pouvoir royal créa trois offices de receveurs héréditaires. Les bourgeois élus furent déchargés du recouvrement (Edit de janvier 1641).

Les receveurs ne tardèrent pas à abandonner leurs fonctions, le produit de la taxe ne suffisant pas à couvrir la dépense.

Des lettres-patentes du 18 juin 1643 vinrent confier le service du nettoiement au lieutenant civil. Cet officier prit, à la date du 3 décembre 1650, un règlement qui faisait revivre l'ancien système basé sur le concours direct de la bourgeoisie : des bourgeois, élus dans chaque quartier par l'assemblée des notables, étaient chargés de percevoir les taxes et de conclure les marchés du nettoiement avec les entrepreneurs particuliers.

Ce système ne donna pas de meilleurs résultats que par le passé. Les bourgeois ne recouvraient les taxes qu'à grand'peine, et ils ne pouvaient, dès lors,

allouer aux entrepreneurs une rémunération suffisante. Ceux-ci exécutaient mal le service de l'enlèvement des boues. Les rues étaient si remplies de fange, que les habitants prirent l'habitude de ne sortir qu'en bottes (1).

Louis XIV se préoccupa de mettre fin à de tels désordres. A cet effet, il institua, au mois d'octobre 1666, un Conseil général de police composé du chancelier Séguier, du maréchal de Villeroi, de Colbert et de plusieurs conseillers d'Etat. Cette assemblée démontra la nécessité de donner à la ville de Paris un lieutenant de police. Un édit du mois de mars 1667 vint réaliser l'innovation demandée, et M. de la Reynie fut investi de la charge de lieutenant de police. Ce magistrat apporta de telles améliorations dans le service de la police que Paris pouvait, à cet égard, servir de modèle aux puissances étrangères.

En ce qui concerne le nettoiement des rues, un règlement du 31 mai 1667 décida que « tous les bourgeois et propriétaires, principaux locataires et habitants de la ville et fauxbourgs de Paris, de quelque état, qualité et condition qu'ils soient, demeurant tant ès grandes et principales rues qu'ès médiocres et petites ruelles, chemins et passages qui ont issue sur icelles, seront tenus de nettoyer au balai devant leurs maisons, hôtels, jardins, places, collèges, églises, maisons religieuses et communautez, dans toute leur

(1) Delamarre, traité de la police. IV p. 227.

étendue, tous les jours ouvrables, fêtes et dimanches, à sept heures du matin en été et huit heures en hyver, précisément ; sans que, pour quelque cause, prétexte ni occasion que ce soit, ils s'en puissent dispenser, ni pousser, en faisant ledit nettoyement, les boues et immondices dans le ruisseau ; le tout à peine de 24 livres parasis d'amende, au payement de laquelle lesdits bourgeois et habitants seront contraints, nonobstant oppositions ou appellations quelconques ; laquelle amende les propriétaires, chefs d'hôtels et les principaux locataires pourront répéter sur les gages des portiers, valets, servantes et autres préposés de leur part pour faire ledit nettoyement, en cas qu'ils y manquent ».

Les habitants demeuraient assujettis, en outre, aux taxes destinées à assurer l'enlèvement des immondices.

L'imposition, la levée et l'emploi des deniers nécessaire à ce service étaient confiés, dans chaque quartier, à un certain nombre de bourgeois notables, qui portaient le titre de directeurs. Les directeurs, choisis pour un an, s'assemblaient chez le commissaire du quartier toutes les fois qu'il en était besoin. Ces assemblées étaient désignées sous le nom de « directions de quartier ». Dans chacune de ces directions, il était dressé un rôle général de toutes les maisons du quartier. Elles étaient imposées proportionnellement à la face qu'elle avaient sur la rue (1).

---

(1) Delamarre, *op. cit.*, t. IV, page 230.

Le service du nettoiement ne tarda pas à subir de nouvelles modifications. Par un édit de 1701, les bourgeois furent déchargés de la perception des taxes, qui fut confiée à des officiers royaux. En outre, afin de simplifier l'imposition des taxes, un arrêt du Conseil du 11 avril 1702 fixa les sommes qui devaient être perçues dans chacun des quartiers de Paris. Leur total s'élevait à 300.000 livres. Enfin, un édit de janvier 1704 obligea les riverains à se racheter de l'imposition annuelle de 300.000 livres. C'était là un moyen commode de pourvoir aux besoins du Trésor, obéré par les guerres du règne.

La somme de 300.000 livres, qui était affectée aux dépenses du nettoiement, ne tarda pas à devenir insuffisante. Ces dépenses augmentaient, en effet, au fur et à mesure que la Ville s'agrandissait, et dès lors le pouvoir royal exigea de nouveaux rachats. Il en fut ainsi en 1722, en 1757 et en 1759.

A l'époque révolutionnaire, la dépense de l'enlèvement et du transport des boues devint une charge municipale (Décret du 6 juin 1790. Loi du 11 frimaire an VII).

Les riverains furent tenus, comme auparavant, de balayer la voie publique au-devant de leurs maisons.

Le balayage était effectué sous la surveillance de l'administration municipale (Loi du 14 décembre 1889. Loi des 16-24 août 1790), et les contrevenants encouraient les peines de simple police (Code des délits et

peines du trois brumaire an IV. - Code pénal, art. 471, § 3 et 15).

Le soin de veiller au nettoiement de la voie publique fut confié au Préfet de police par l'arrêté consulaire du 12 messidor an VIII. Ce nouveau magistrat était chargé : 1° de faire surveillller le balayage auquel les habitants sont tenus devant leurs maisons ; 2° de faire effectuer l'enlèvement des « boues, matière malsaines, neiges, glaces, décombres, vases sur les bords de la rivière » ; 3° de « faire les arrosemens dans la Ville, dans les lieux et dans la saison convenables ».

§ 2. *Droit moderne. — Système de l'exécution en nature.*

Le Préfet de police, dès le début du XIX° siècle, prit de nombreuses ordonnances en matière de balayage. L'exécution en nature fut imposée aux riverains jusqu'à la promulgation de la loi du 26 mars 1873. actuellement en vigueur. Il suffira de rappeler à ce sujet les dispositions essentielles de l'ordonnance de police du 1er septembre 1853, qui réglait l'étendue de la prestation en nature du balayage au moment où le législateur a organisé, sur des bases nouvelles, le nettoiement des voies publiques. Aux termes de cet acte, les propriétaires ou locataires étaient tenus de faire balayer complètement la voie publique au devant de leurs maisons, boutiques, cours, jardins et autres emplacements. Le balayage était fait jusqu'aux ruisseaux dans les rues à chaussées fendues.

Dans les rues à chaussées bombées et sur les quais, le balayage était fait jusqu'au milieu de la chaussée. Les boues et immondices devaient être mises en tas (Art. 1er). Le balayage devait être affectué entre 5 heures et 6 heures du matin, depuis le 1er avril jusqu'au 30 septembre, et entre six heures et sept heures du matin, du 1er octobre au 31 mars. En cas d'inexécution, le balayage était fait d'office, aux frais du contrevenant (Art. 2).

Les obligations imposées aux riverains ne tardèrent pas à devenir extrêmement lourdes, du moins pour certains d'entre eux. En effet, sous le deuxième Empire, l'administration exécuta de grands travaux de voirie. Les rues anciennes, dont la largeur ne dépassait guère douze mètres, furent remplacées dans plusieurs quartiers par de larges boulevards et de spacieuses avenues. Il parut peu équitable de faire supporter aux propriétaires, dans les voies dont la largeur atteignait 30 ou 40 mètres, l'intégralité des charges du balayage. Dès lors le balayage fut limité, au devant de chaque façade, à une bande de six mètres de large au maximum ; cette zone correspondait à la plus grande largeur des anciennes voies publiques. Le surplus devait être balayé par la Ville.

§ 3 *Système des abonnements facultatifs*

La régularité et la célérité dont l'administration faisait bénéficier le service du balayage démontrèrent

l'utilité d'une plus large intervention de la Ville, dans le nettoiement des voies publiques. Moyennant un abonnement, dont le chiffre était fixé par une délibération du conseil municipal revêtue de l'approbation préfectorale, la Ville offrit aux particuliers de prendre à sa charge le balayage qu'ils devaient exécuter. Ce système fut étendu aux communes suburbaines annexées à la ville de Paris en 1859. Pendant plus de quinze ans, il fut pratiqué avec succès par l'administration. En 1872, sur les 11 millions 300.000 m. q. qui représentaient alors la surface totale des voies publiques, l'administration en balayait plus de la moitié, savoir 2 millions 300.000 m. q. incombant à la Ville, 3.500.000 m. q. pour le compte des abonnés, ce qui donnait un total de 5.800.000 m. q. Le surplus, c'est-à-dire 5 millions 500.000 m. q.. continuait à être balayé par les particuliers eux-mêmes.

Or les riverains qui n'avaient pas voulu contracter des abonnements ne prêtaient à l'administration qu'un concours insuffisant. Non seulement ils ne balayaient pas aux heures réglementaires, mais encore ils soulevaient sans cesse des difficultés au sujet de la limite des zones mises à leur charge. L'administration était souvent obligée de balayer des portions de la voie publique dont le nettoiement incombait aux particuliers. Les poursuites qu'elle intentait contre les contrevenants étaient considérées comme vexatoires et demeuraient sans efficacité.

Au surplus, le système de l'abonnement facultatif se

conciliait difficilement avec l'emploi des machines à balayer, que l'administration avait mises en service. Il était malaisé de suspendre l'action des machines toutes les fois qu'elles passaïent sur des parties de la voie publique dont le balayage était à la charge des non-abonnés. Dès lors, les balayeuses mécaniques accomplissaient souvent un travail qui aurait dû être exécuté par les particuliers. Les non-abonnés étaient ainsi placés dans une situation très favorable, puisque l'administration leur rendait gratuitement des services dont les abonnés ne bénéficiaient que moyennant une redevance. On ne pouvait laisser subsister une telle inégalité entre les abonnés et les non-abonnés.

Enfin, le balayage coûtait annuellement à la Ville de Paris 2 millions 300.000 fr· et ne rapportait que 1 million 100.000 fr. Ce service était donc extrêmement onéreux pour l'administration.

En 1872, l'administration demanda la modification du système mixte dont elle avait constaté les inconvénients. Elle émit le vœu que, dans la capitale, l'obligation du balayage cessât d'être une simple prestation en nature, rachetable à volonté en argent moyennant un abonnement, et qu'elle fût convertie en une taxe payable en numéraire, représentant les frais du balayage que la Ville serait chargée d'exécuter d'office pour le compte des particuliers.

La demande de la Ville fut accueillie favorablement. M. Léon Say, alors ministre des finances, proposa la « création d'une taxe de balayage, constituant pour

les propriétaires un abonnement obligatoire, représentant la conversion en argent de cette servitude spéciale ».

Cette innovation fut réalisée par la loi du 26 mars 1873.

§ 4. *La loi du 26 mars 1873 et la taxe de balayage*

« A partir de la promulgation de la présente loi, dit l'article 1^er^, § 1^er^ de la loi de 1873, la charge qui incombe aux propriétaires riverains des voies de Paris livrées à la circulation publique, de balayer, chacun en droit soi de sa façade, sur une largeur égale à celle de la moitié desdites voies, et ne pouvant excéder 6 mètres, est et demeure convertie en une taxe municipale obligatoire, payable en numéraire, suivant un tarif délibéré en conseil municipal après enquête et approuvé par un décret rendu dans la forme des règlements d'administration publique, tarif qui devra être revisé tous les cinq ans ».

Ainsi, le législateur s'est borné à modifier le mode d'exécution de l'obligation imposée aux riverains. Il a assujetti les particuliers à une sorte d'abonnement obligatoire, dans la mesure fixée par les usages antérieurs relatifs à la charge du balayage.

a) *Calcul de la taxe.* — Sur quelles bases sera calculée la taxe qui frappe désormais les propriétés riveraines ?

L'article 1er § 2 de la loi de 1873 décide à ce sujet qu'il ne sera pas tenu compte, dans l'établissement de la taxe, de la valeur des propriétés, mais seulement des nécessités de la circulation, de la salubrité et de la propreté de la voie publique ».

Le législateur n'a pas voulu faire de la taxe de balayage une sorte d'impôt progressif, destiné à frapper plus lourdement les quartiers riches que les quartiers pauvres. Il a estimé que le tarif de la taxe doit varier uniquement en raison des dépenses que l'Administration prend à sa charge, et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte, dans la fixation de ce tarif, de la valeur des propriétés riveraines.

Il semble, dès lors, que la taxe de balayage ne puisse être basée que sur la longueur des façades. Toutefois, les tarifs adoptés par la ville de Paris varient suivant la nature des immeubles. C'est ainsi que le taux de la taxe est plus élevé pour les constructions que pour les terrains vagues.

Au surplus, la taxe de balayage, de par sa nature même, constitue la rémunération d'un service rendu, et, dès lors, elle ne saurait être transformée en une source de revenus. « La taxe totale, dit à ce sujet l'article 1er, § 3, ne pourra d'ailleurs dépasser les dépenses occasionnées à la ville de Paris par le balayage de la superficie mise à la charge des habitants ».

Mais si le législateur assigne une juste limite aux exigences de l'Administration, il lui permet, en

retour, d'opérer le recouvrement de la taxe suivant la procédure énergique et rapide usitée en matière de contributions directes (art. 1er *in fine*).

Enfin, l'article 2 déclare que « le paiement de ladite taxe n'exemptera pas les riverains des voies publiques des obligations qui leur sont imposées par les règlements de police en temps de neige et de glace ».

Le tarif actuellement en vigueur, voté par une délibération du Conseil municipal en date du 30 décembre 1908, a été déclaré exécutoire par le décret du 26 novembre 1909 pour la période quinquennale qui s'étend du 1er janvier 1909 au 31 décembre 1913.

Aux termes de ce décret, les voies de communication sont divisées en 8 catégories, et dans chacune d'elles les propriétés riveraines sont réparties en 3 classes : A, B, C, d'après leur nature ; A, constructions en bordure de la voie publique ; B, propriétés bâties ne bordant pas la voie publique et closes par des murs, grilles ou autres modes de clôture équivalents ; C, terrains vagues clos de planches, de treillages ou haies, ou non clos.

Le tarif de la taxe est établi dans chaque classe par mètre superficiel et varie suivant la catégorie à laquelle appartient la rue conformément aux indications du tableau suivant :

CLASSES	A	B	C
CATÉGORIES			
1re catégorie	fr. 0.78	fr. 0.58	fr. 0.39
2e —	0.67	0.50	0.33
3e —	0.56	0.42	0 28
4e —	0.44	0.33	0.22
5e —	0.33	0.25	0.17
6e —	0.22	0.17	0.11
7e —	0.11	0.08	0.06
8e —	0.09	0 07	0.04

Un tableau des rues par arrondissement indique dans quelle catégorie est placée chacune d'elles. Ces 20 tableaux de classement sont annexés au décret.

b) *Qui doit payer la taxe?* — Il a toujours été admis en doctrine et en jurisprudence que l'obligation du balayage est une charge de la propriété, et non de l'habitation. Cette solution n'est pas douteuse en présence du texte de la loi de 1873, qui désigne les propriétaires riverains comme assujettis à la taxe de balayage.

Rien ne s'oppose, toutefois, à ce qu'il soit dérogé à cette règle par une clause spéciale du bail, obligeant le locataire à supporter la taxe de balayage. Une telle stipulation sera interprétée en ce sens que la taxe

n'incombe au locataire que proportionnellement aux locaux qu'il occupe et à la superficie imposable correspondant aux locaux dont il a la jouissance (Trib. de paix du IX[e] arrondissement, 25 septembre 1874, Boullard c. Raveau). En fait, il est d'usage de mettre à la charge des locataires de boutiques la partie de la taxe afférente à la portion de la rue située au-devant des boutiques qu'ils occupent.

c) *Voies auxquelles la taxe est applicable.* — Le balayage étant prescrit dans l'intérêt de l'hygiène urbaine, la doctrine et la jurisprudence ont toujours reconnu qu'il pouvait être imposé non seulement dans les voies classées, mais encore dans les voies privées livrées à la circulation publique. Cette solution a été maintenue par la loi du 26 mars 1873, qui déclare explicitement que l'obligation de payer la taxe existera dans toutes les voies de Paris « livrées à la circulation publique ».

d) *Conditions pour être tenu de la taxe.* — Il n'est pas nécessaire que la propriété ait directement accès sur la voie publique. Il suffit, pour que la taxe soit exigible, que l'immeuble confine la voie publique, et qu'il y ait pour le riverain possibilité d'exercer son droit d'accès (Tribunal de la Seine, 26 avril 1879, Gaildraud c. Legrip).

e) *Assiette de la taxe.* — Les propriétaires sont tenus de supporter la taxe de balayage chacun au

droit de sa façade, pour une largeur égale à la moitié de la voie publique, sans que cette largeur puisse jamais excéder 6 mètres. La superficie imposable comprend toutes les parties des rues situées entre la limite de la propriété et l'axe de la voie publique. Elle englobe, par suite, pour les maisons d'encoignure, l'espace déterminé par le prolongement des lignes d'alignement (Conseil de préfecture de la Seine, 17 novembre 1874, Duret).

f) *Voies de recours ouvertes aux propriétaires.* — Le décret fixant le tarif de la taxe ne peut être attaqué directement par le recours pour excès de pouvoir. Cette voie de recours est en effet inutile, dès que le requérant peut obtenir entière satisfaction en formant une demande en réduction de la taxe dont il conteste la légalité.

Il convient d'observer, toutefois, que les riverains ne peuvent demander la réduction des taxes de balayage par ce motif que l'ensemble des taxes excèderait les dépenses occasionnées à la ville de Paris par l'opération du balayage (Conseil de préfecture de la Seine, 17 novembre 1874, Duret. — Conseil d'Etat, 22 Juin 1877, héritiers Jouët ; 21 décembre 1877, Chabrié). Les riverains ne sont admis à réclamer une modification du tarif que pendant les délais de l'enquête ouverte lors de la revision quinquennale.

Cette solution paraît bien conforme à l'esprit de la loi. Il est d'évidence, en effet, que des évaluations

portant sur une période de cinq années ne sauraient être absolument précises. Le législateur s'est contenté d'une corrélation approximative entre les recettes et les dépenses du service de nettoiement.

Il convient d'observer, d'autre part, que le tarif de la taxe s'impose à la ville de Paris commeaux particuliers. Or, la Ville n'est pas fondée à se plaindre lorsque, à la suite d'événements imprévus, les dépenses du balayage viennent à augmenter. Comment admettre, dès lors, que les riverains soient garantis contre les conséquences des faits nouveaux ?

En outre, le classement des rues de Paris n'est pas susceptible d'être critiqué par la voie contentieuse (Conseil de Préfecture de la Seine, 17 novembre 1874, Duret). L'administration dispose, en cette matière, de pouvoirs discrétionnaires. Mais les contribuables peuvent protester chaque année : 1° contre la superficie soumise à la taxe de balayage ; 2° contre le classement erroné des propriétés imposables ; 3° contre les erreurs matérielles dans l'application du tarif de balayage.

g) *Recouvrement de la taxe.* — Le recouvrement de la taxe de balayage ayant lieu comme en matière de contributions directes, il faut appliquer la règle de l'annalité de l'impôt, en vertu de laquelle la matière imposable est déterminée une fois pour toutes à raison des faits existant au début de l'année. De même, il convient de décider que la ville de Paris bénéficie, pour

le recouvrement de la taxe de balayage, du privilège conféré au Trésor, conformément à l'article 58 de la loi des finances du 30 mars 1902.

h) *Délai des réclamations. — Tribunaux compétents.* Les réclamations à fin de décharge ou de réduction doivent, sous peine de déchéance, être présentées dans un délai de trois mois à partir de la publication des rôles. Elles sont portées devant le Conseil de préfecture, et en appel devant le Conseil d'Etat.

Les rôles de la taxe de balayage n'étant pas dressés par l'administration des contributions directes, mais par les soins du service municipal compétent, les réclamations sont formées et instruites dans les formes prescrites par les articles 1 à 9 de la loi du 22 juillet 1889. L'instance est donc introduite par une requête déposée au greffe du Conseil de préfecture, ou par une assignation.

Nous n'insisterons pas davantage sur le contentieux de la taxe de balayage. Les règles à appliquer sont en effet identiques à celles qui concernent la taxe de pavage, et il nous suffira de renvoyer aux développements que nous avons consacrés à la mise en état de viabilité des rues de Paris.

Section II

De l'enlèvement des ordures ménagères

§ I. *Généralités. — Historique*

L'intérêt de l'hygiène urbaine exige que les détritus de ménage séjournent le moins longtemps possible dans les habitations. En outre, si la voie publique doit être débarrassée des boues et immondices qui la souillent, il est essentiel qu'elle ne puisse servir de réceptacle aux ordures ménagères. L'enlèvement de ces résidus apparaît comme le complément nécessaire de l'opération du balayage.

Ces deux mesures se confondaient dans la législation de l'ancien régime. Aussi bien, il nous suffira de retracer très brièvement l'historique de l'enlèvement des ordures ménagères et de renvoyer sur ce point aux notions que nous avons données en matière de balayage.

Au XVI[e] siècle, sous le règne de François I[er], il était permis aux habitants de déposer les ordures sur la voie publique (1). Cette fâcheuse pratique fut interdite par les lettres-patentes de septembre 1608, rendues par Henri IV. Les particuliers devaient « faire

(1) Ordonnance de novembre 1539.

restenir dans leur logis lesdites ordures dans des paniers ou mannequins, et icelles faire porter et jetter dans des tombereaux qui passeront tous les jours par les rues pour les recevoir et emporter hors ladite ville, ès lieux destinés pour cet effet. »

Mais les parisiens ne tardèrent pas à reprendre leurs anciennes habitudes, et l'autorité royale, loin de prohiber le dépôt des ordures dans les rues, se borna à le réglementer (1). La tolérance de l'administration en cette matière se manifesta non seulement sous l'ancien régime, mais encore durant l'époque révolutionnaire et sous la Restauration (2)

Au début du règne de Louis-Philippe, l'ordonnance de police du 7 mars 1834 défendit aux habitants de déposer dans la rue les résidus de ménage. Ces objets devaient être portés directement des maisons aux voitures du nettoiement.

Mais l'ordonnance de police du 1er septembre 1833 autorisa de nouveau le jet des immondices sur la voie publique. Ce système présentait de grands inconvénients. La décomposition des immondices et le transport des miasmes par le vent sur tous les points de la Ville faisaient courir aux habitants de sérieux dangers. Toutefois, ce n'est qu'en 1870, à la veille du siège de

---

(1) Arrêt du 30 avril 1663.

(2) Ordonnance de police du 28 janvier 1786. Loi des 19-22 juillet 1791. — Ordonnance de police du 22 frimaire, An IX.

Paris, qu'on se préoccupa de cette situation. Une commission d'hygiène publique fut constituée. Elle déclara, à l'unanimité, que le dépôt des ordures ménagères sur la voie publique était incompatible avec les exigences d'une bonne police. Dès lors, le Gouvernement de la Défense Nationale prit, à la date du 11 septembre 1870, un arrêté qui ordonnait aux habitants de déverser directement dans les voitures de nettoiement les résidus de ménage. Les particuliers étaient tenus, soit de descendre dans la rue, au premier son de la cloche qui annonçait le passage des tombereaux, pour s'acquitter eux-mêmes de leur obligation, soit de déposer à l'heure fixée, devant la porte des maisons, des boîtes contenant les résidus de ménage.

Ce système était bien supérieur au régime grossier du dépôt des ordures dans la rue. Il ne laissait pas toutefois d'avoir de graves défauts. En effet, les habitants se servaient de boîtes de toute forme et de toute nature, dont le maniement n'était pas exempt de difficultés. En outre, chaque locataire ayant une boîte spéciale, il arrivait que les desservants des tombereaux devaient déverser, pour une seule maison, jusqu'à vingt ou trente récipients. Le service de l'enlèvement des immondices ne pouvait, par suite, s'effectuer rapidement.

Au surplus, les ménages d'ouvriers, obligés de se rendre à leur travail de très bonne heure, étaient contraints de laisser sans surveillance leurs boîtes à ordures et de s'exposer à les perdre. Pour parer à cet

inconvénient, les uns se procuraient un récipient de grandes dimensions, qu'ils ne vidaient que le dimanche. Les autres se débarrassaient de leurs ordures en les descendant dans la rue pendant la nuit,

En 1882, lors de l'épidémie de fièvre typhoïde qui sévit dans la capitale, le Conseil d'hygiène déclara que l'accumulation des immondices dans les appartements avait contribué puissamment à la propagation de cette maladie. Afin de permettre aux locataires de se débarrasser aisément des résidus de ménage, il fut décidé que les propriétaires seraient obligés de recueillir dans une ou plusieurs caisses les résidus provenant des ménages des locataires.

Le Préfet de le Seine rendit, en effet, à la date du 24 novembre 1883, un arrêté enjoignant à tout propriétaire d'immeuble habité de mettre à la disposition de ses locataires « un ou plusieurs récipients communs, de capacité suffisante pour contenir les résidus de ménage de tous les locataires » (art. 2). « Les récipients, disait l'arrêté, seront déposés sur la voie publique un quart d'heure avant le passage des voitures d'enlèvement ; ils seront repris un quart d'heure au plus après ce passage » (art. 2 *in fine*). Enfin, il était « interdit aux chiffonniers de vider les récipients sur la voie publique ou de faire tomber à l'extérieur une partie quelconque de leur contenu » (art. 7). Les chiffonniers prétendirent que cette prohibition avait pour effet de rendre à peu près impossible l'exercice de leur industrie. On s'aperçut, en outre, que les rap-

ports entre les propriétaires et les locataires n'avaient pas été réglés avec une précision suffisante. L'arrêté ne déterminait pas un laps de temps minimum pendant lequel les récipients communs seraient mis à la disposition des locataires, et cette lacune pouvait prêter à des abus de la part des propriétaires ou de leurs concierges.

L'arrêté préfectoral du 7 mars 1884, actuellement en vigueur, a eu pour objet de mettre un terme à ces critiques.

§ 2. *L'arrêté préfectoral du 7 mars 1884.*

L'arrêté préfectoral du 7 mars 1884, rendu par M. Poubelle, décide, conformément au principe adopté depuis 1870, qu'il est interdit « de projeter sur la voie publique, à n'importe quelle heure du jour ou de la nuit, les résidus quelconques de ménage, ou les produits de balayage provenant de l'intérieur des propriétés privées ou des établissements publics » (art. 1^er^). Il renouvelle l'injonction, qui s'adresse au propriétaire de tout immeuble habité « de faire déposer chaque matin, soit extérieurement sur le trottoir, le long de la façade, soit intérieurement, près de la porte d'entrée, en un point parfaitement visible et accessible, un ou plusieurs récipients communs de capacité suffisante pour contenir les résidus de ménage de tous les locataires ou habitants » (art. 2 § 1). En

outre, les récipients communs doivent être tenus à la disposition des locataires, à l'intérieur des immeubles, « depuis neuf heures du soir jusqu'à l'heure où ils doivent être déposés sur la voie publique ».

Le dépôt des récipients doit s'effectuer tous les matins non plus seulement un quart d'heure, mais « une heure au moins avant l'heure réglementaire de l'enlèvement ». La rentrée des récipients continue à s'opérer « un quart d'heure au plus après le passage du tombereau d'enlèvement ». Enfin, « le concierge, s'il en existe un dans l'immeuble, sera journellement tenu d'assurer cette double manœuvre, sans préjudice de la responsabilité civile du propriétaire » (Art. 2, §§ 2, 3 et 4).

« Chaque récipient, dit l'article 3. §§ 2 et 3, aura une capacité de 120 litres au maximum. Il ne pèsera pas à vide plus de 15 kilos; s'il est de forme circulaire, il n'aura pas plus de 0 m. 55 de diamètre; s'il est de forme rectangulaire ou elliptique, il n'aura pas plus de 0 m. 50 de largeur ni de 0 m. 80 de longueur. En aucun cas, la hauteur ne dépassera la plus petite des dimensions horizontales.

« Les récipients seront munis de deux anses ou poignées à leur partie supérieure. Ils devront être peints ou galvanisés, et porter sur l'une de leurs faces latérales l'indication du nom de la rue et du numéro de l'immeuble en caractères apparents ».

« Ils doivent être constamment maintenus en bon état de propreté, tant intérieurement qu'extérieurement,

de manière à ne répandre aucune mauvaise odeur à vide » (Art. 3).

Il est interdit aux habitants, ajoute l'article 4, sous réserve des exceptions prévues aux deux articles suivants, « de verser leurs résidus de ménage ailleurs que dans les récipients communs affectés à l'immeuble. Si le récipient ordinaire vient à faire défaut ou se trouve accidentellement insuffisant, ils devront, soit laisser leurs récipients particuliers en dépôt à la place ou auprès du récipient commun, soit attendre le passage du tombereau, pour y verser directement le contenu de ces récipients particuliers ».

Les articles 5 et 6 contiennent les exceptions prévues par l'article précédent : aux termes de l'article 5, « il est interdit de verser dans les récipients communs les résidus qui font partie de l'une des catégories suivantes, et que les particuliers sont tenus de faire enlever à leurs frais, savoir : 1° les terres, gravois, décombres et détritus de toute nature, provenant de l'exécution de travaux quelconques ou de l'entretien des cours et jardins ; 2° les résidus et déchets de toute nature provenant de l'exercice de commerces ou d'industries quelconques.

» Sont seules exceptées de cette interdiction les ordures ménagères proprement dites des établissements de consommation ».

Les résidus dont il est question dans l'article 5 ne sont pas des ordures ménagères, et par suite l'administration n'est pas chargée de les enlever.

« Il est également interdit, ajoute l'article 6, de verser dans les récipients communs les objets suivants dont l'administration assure l'enlèvement, mais qui doivent être déposés dans des récipients spéciaux, à côté des récipients communs, savoir : débris de vaisselle, verre, poterie, etc., provenant des ménages ».

Cette disposition a pour objet de garantir la sécurité des chiffonniers, des agents du service de l'enlèvement, et des cultivateurs de la banlieue, qui emploient les ordures ménagères.

Les intérêts des chiffonniers ont été sauvegardés également sous d'autres rapports. Nous avons vu que les récipients doivent être déposés sur la voie publique une heure au moins avant le passage des tombereaux. L'article 7 décide, en outre, qu' « il est interdit aux chiffonniers de répandre les ordures sur la voie publique » mais « ils pourront faire le triage sur une toile » assez grande pour recevoir le contenu des boîtes à ordures, à condition qu'ils remettent « les résidus non utilisés dans les récipients, sans laisser échapper à l'extérieur une partie quelconque de leur contenu ».

De même qu'en matière de balayage, et pour des raisons semblables, les dispositions de l'arrêté du 7 mars 1884 s'appliquent dans les voies privées aussi bien que dans les voies publiques. L'article 8 décide en effet : « Toutes les prescriptions du présent arrêté seront applicables aux immeubles situés dans les voies non classées ou dans des cours, passages, cités, impasses et autres espaces intérieurs ayant le carac-

tère de propriétés privées. Dans ces différents cas, les récipients communs devront être déposés au débouché de ces voies privées ou espaces intérieurs sur la voie publique ».

Enfin, aux termes de l'article 9, « les procès-verbaux pour infraction aux prescriptions concernant le dépôt et le remisage des récipients communs seront dressés à la fois contre le concierge et le propriétaire de l'immeuble, à moins qu'il ne s'agisse d'un immeuble appartenant à l'Etat, au département de la Seine ou à la commune. » Dans ce cas, le concierge ou le gardien de l'immeuble figure seul au procès-verbal.

§ 3. *Application de l'arrêté de 1884. - Les propriétaires devant le Conseil d'Etat.*

Les mesures prescrites par l'arrêté de 1884 répondent aux exigences de la salubrité publique et, en même temps, elles donnent satisfaction aux intérêts des chiffonniers. Au surplus, l'administration n'exige pas la stricte application de certaines dispositions de l'arrêté. Il en est ainsi notamment des prescriptions de l'article 3, qui règlent, avec un soin peut-être excessif, la capacité, le poids et les dimensions des récipients. Aussi bien, la population parisienne, tout en qualifiant de « poubelles » les récipients à usage commun, a-t-elle obéi docilement aux injonctions de l'arrêté.

Toutefois cet acte a été l'objet d'un recours pour

excès de pouvoir devant le Conseil d'État. Ce pourvoi était fondé notamment sur l'incompétence du Préfet de la Seine en matière d'enlèvement des ordures ménagères et sur l'illégalité de la prescription qui obligeait les propriétaires à mettre des récipients à la disposition des locataires.

Le Conseil d'Etat, par un arrêt du 28 mars 1885 (Languellier), a rejeté le pourvoi. Il a déclaré que le décret du 10 octobre 1859 avait conféré au Préfet de la Seine la mission de veiller à la liberté et à la commodité de la circulation dans les rues et places. Cet agent a donc qualité pour prohiber le dépôt des ordures sur la voie publique. On ne saurait arguer, pour étayer l'opinion contraire, du texte du décret de 1859 qui ne mentionne pas l'enlèvement des résidus de ménage. Cette mesure est comprise implicitement dans les termes « enlèvement des boues » qui figurent au décret. Il est de tradition, en effet, que les deux opérations de l'enlèvement des boues et de l'enlèvement des ordures ménagères soient étroitement unies.

Le Conseil d'Etat a décidé, d'autre part, « que l'obligation de se conformer aux prescriptions de police imposées dans l'intérêt de la salubrité de la voie publique aux immeubles riverains est une charge de la propriété... ; qu'ainsi le Préfet de la Seine a pu sans excéder ses pouvoirs, mettre à la charge des propriétaires l'acquisition et l'entretien des récipients destinés à contenir les résidus de ménages des locataires et habitants ».

§ 4. *La taxe d'enlèvement des ordures ménagères.*

Quant à l'enlèvement des immondices, il incombe à l'administration municipale depuis le décret du 6 juin 1790. Le service de l'enlèvement des ordures ménagères et des résidus du balayage est assuré par des entrepreneurs adjudicataires, qui, moyennant une somme fixée à forfait, sont tenus de recueillir toutes les boues et détritus de ménage et de les transporter dans la banlieue, où ils sont utilisés comme engrais par les maraîchers, sous le nom de « gadoue ». Mais, depuis 1870, à la suite des difficultés que rencontrent les entrepreneurs, le service de l'enlèvement, qui avait été jusque là une source de bénéfices pour la Ville, est devenu de plus en plus onéreux. En 1900, les dépenses occasionnées par ce service atteignaient 3.100.000 francs. Il y avait là pour l'administration une charge très lourde, d'autant que la Ville avait supprimé les droits d'octroi sur les boissons hygiéniques par application de la loi du 29 décembre 1897. Afin de sauvegarder les intérêts de l'administration parisienne, la loi du 31 décembre 1900 a créé un certain nombre de taxes de remplacement, parmi lesquelles figure une taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la charge des locataires des maisons situées à Paris (Article premier, § 4) ».

Aux termes de l'article 5 de la loi du 31 décembre

1900, « la taxe pour l'enlèvement des ordures ménagères porte sur toutes les propriétés assujetties à la taxe foncière, à l'exception toutefois des usines et des maisons ou parties de maisons louées pour un service public ; elle est fixée à 1,0666 pour 100 du revenu net afférent à ceux des locaux d'habitation d'une valeur locative réelle inférieure à 500 francs qui ne sont pas passibles de contribution mobilière. La taxe pour l'enlèvement des ordures ménagères est imposée au nom des propriétaires et usufruitiers et exigible contre eux et leurs principaux locataires, sauf leur recours contre les locataires particuliers pour le remboursement de la part d'impôt afférente aux locaux occupés par ces derniers. La vacance, pendant un trimestre au moins, de locaux dont le propriétaire ne se réserve pas habituellement la jouissance peut donner lieu à une remise d'impôt. Les fonctionnaires et employés civils ou militaires logés gratuitement dans des bâtiments appartenant à l'Etat ou au département, à la commune ou à un établissement public, sont imposables nominativement à la taxe pour l'enlèvement des ordures ménagères ; la taxe est calculée sur les trois quarts de la valeur réelle des parties de ces bâtiments qui sont affectés à une habitation personnelle ».

L'administration est donc autorisée à exiger des propriétaires le paiement de la taxe et à les inscrire au rôle des contributions. Mais ce sont les locataires qui doivent, en définitive, supporter la charge de l'enlèvement des ordures ménagères ; il est donc accordé aux

propriétaires un recours de droit pour obtenir le remboursement des sommes qu'ils ont versées à la caisse municipale pour le compte des locataires.

Le mode de perception adopté par le législateur, analogue à celui qui est admis pour la contribution des portes et fenêtres, est très avantageux pour l'administration, dont il simplifie singulièrement la tâche. Il dispense en effet les agents de la commune de s'enquérir du nom des locataires et de la valeur locative des appartements qu'ils habitent. Au surplus, il garantit pleinement les intérêts de la Ville, en cas d'insolvabilité ou de déménagement furtif des locataires. Mais en revanche ce système fait peser sur les propriétaires des charges très lourdes, dont il est malaisé de trouver une justification.

a) *Baux antérieurs à la loi du* 31 *décembre* 1900. — Les locataires dont les taux sont postérieurs à la loi du 31 décembre 1900 doivent, incontestablement, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. En est-il de même pour ceux qui ont un bail antérieur à la promulgation de la loi ?

Le tribunal de paix du XIV^e^ arrondissement de Paris a décidé, par un jugement du 30 mai 1901 (Chastang frère contre Chastang fils), que le législateur a imposé aux propriétaires l'obligation spéciale d'acquitter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, dont ils sont autorisés à se faire dédommager par les locataires ; en introduisant cette disposition relative

au contrat de bail, on n'a pas eu l'intention de toucher aux droits acquis avant la promulgation de la loi, suivant les conventions formées entre les parties. La loi, n'ayant pas d'effet rétroactif, ne saurait recevoir d'application qu'en égard aux baux postérieurs à sa date.

Mais la loi de 1900 ne s'est nullement proposé de réglementer les relations contractuelles du bailleur et du preneur. Elle s'est borné à créer une taxe qui porte sur le locataire, et que le propriétaire est chargé de percevoir pour le compte du fisc. Par le seul fait de la promulgation de la loi, le locataire est tenu d'acquitter la taxe nouvelle ; il ne saurait se dérober à cette obligation en invoquant la date de son bail, antérieure à celle de la promulgation, le législateur n'ayant établi aucune distinction entre les baux antérieurs ou postérieurs au 31 décembre 1900 (Cour d'appel de Paris, 1re chambre, 14 mai 1903, Spezzechino contre Rente foncière).

Mais la clause, de style à Paris, par laquelle le locataire s'engage à satisfaire « à toutes les charges de ville et de police » dispense-t-elle le preneur d'acquitter la taxe lorsqu'elle a été insérée dans un bail antérieur à la loi de 1900?

Le Tribunal civil de la Seine s'est prononcé pour la négative dans un jugement du 12 août 1901 (Tribunal civil de la Seine, 5e chambre, Spezzechino contre Rente foncière). En effet, cette clause n'implique pas que les parties aient entendu fixer définitivement les charges imposées au locataire. Les charges

de ville et de police sont essentiellement variables et leur montant est déterminé chaque année par la fixation du nombre des centimes additionnels.

Plus délicate est la question de savoir si les locataires doivent payer la taxe, lorsqu'il a été stipulé, dans un bail antérieur au 31 décembre 1900, que le preneur « moyennant le paiement d'une somme annuelle serait affranchi de toutes les charges de location. » Même dans cette hypothèse, la Cour de Paris a repoussé les prétentions des locataires. La clause dont il s'agit a été inscrite dans le bail à une époque où les parties ne pouvaient avoir en vue la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, qui n'existait pas encore, et, dès lors, cette clause ne peut exonérer le locataire du paiement de l'imposition (Cour d'appel de Paris, 1re chambre, 14 mai 1903, Spezzechino contre Rente foncière).

b) *A quel moment le propriétaire peut-il exiger de son locataire le remboursement de la taxe ?* — La jurisprudence, dans les deux dernières espèces que nous venons de rapporter, a résolu également la question de savoir si le propriétaire peut exiger de son locataire le paiement de la taxe avant qu'elle soit exigible, ou avant de l'avoir acquittée lui-même.

Aux termes de l'article 7 de la loi du 13 décembre 1900 « les états matrices... de la taxe pour l'enlèvement des ordures ménagères sont dressés par les contrôleurs des contributions directes, avec l'aide de la commission des répartiteurs. Les rôles sont établis,

publiés et recouvrés, et les réclamations présentées, instruites et jugées comme en matière de contributions directes... ».

Or, les contributions directes sont payables par douzièmes, à terme échu. Le locataire n'est donc tenu d'acquitter entre les mains du propriétaire que les douzièmes venant à échéance. Le mode spécial de recouvrement adopté par la loi ne saurait avoir pour effet d'aggraver les charges des locataires.

Au surplus, la loi ne donne au propriétaire qu'un recours contre le locataire, ce qui implique que l'impôt réclamé est échu et exigible. Sinon le propriétaire ne se bornerait pas à exercer un recours contre le locataire : il lui demanderait une avance.

Mais si le propriétaire ne peut réclamer que les douzièmes échus, peut-il en exiger le paiement avant de les avoir acquittés lui-même ?

Dès que la loi ne confère au propriétaire qu'un droit de recours, elle paraît subordonner cette faculté au paiement préalable de la taxe.

A la vérité, il y a là une indication un peu vague, qui ne saurait prévaloir contre les raisons dont s'inspire l'opinion contraire.

La taxe est due par le locataire à l'échéance de chaque douzième, et dès lors on ne voit pas comment le preneur pourrait, sans élever une contestation sur la quotité de l'imposition, refuser d'acquitter les douzièmes échus.

En outre, la situation du propriétaire à l'égard du

locataire, est analogue à celle de la caution vis-à-vis du débiteur. Le propriétaire, comme la caution, a un droit de recours contre le locataire, débiteur principal. Or l'article 2032 du Code civil permet à la caution d'agir contre le débiteur, même avant d'avoir payé, lorsque la dette est devenue exigible par suite de l'échéance du terme. Il résulte de là que le propriétaire a le droit d'exiger des locataires le paiement des douzièmes échus, avant de les avoir acquittés lui-même.

Il convient d'observer, enfin, que le locataire n'a aucun intérêt à demander au propriétaire la justification d'un paiement préalable. Dès que la taxe est imposée au nom du propriétaire, le locataire n'a pas à craindre d'être poursuivi, en cas de non paiement de la taxe par le bailleur.

A l'inverse, le propriétaire a le plus grand intérêt à réclamer le paiement de la taxe avant de l'avoir acquittée. Ainsi, dans les espèces citées plus haut, au moment où le terme de loyer du 1er avril 1901 était exigible, trois douzièmes de la taxe de l'enlèvement des ordures ménagères, établie depuis le 1er janvier 1901, étaient échus, mais le bailleur ne pouvait les payer, les rôles ne devant être publiés que le 15 avril. Par suite, si le bail avait pris fin à la date du 1er avril, le propriétaire aurait dû, suivant le premier système, laisser partir le locataire sans pouvoir exiger de lui le paiement des trois douzièmes échus. Mis dans l'impossibilité d'exercer son privilège sur les meubles

du preneur, le propriétaire n'aurait, le plus souvent, qu'un recours inefficace.

c) *Immeubles soumis à la taxe.* — « La taxe pour l'enlèvement des ordures ménagères, dit l'article 5, § 1er de la loi du 31 décembre 1900, porte sur toutes les propriétés assujetties à la contribution foncière » c'est-à-dire qu'elle est due « tant pour les propriétés bâties assujetties à la contribution foncière que pour celles qui en sont temporairement affranchies par application des articles 9 de la loi du 8 août 1890 et 9 de la loi du 30 novembre 1894 » (article 2, § 3 de la loi du 31 décembre 1900).

Mais cette règle subit plusieurs exceptions. En effet, l'article 5 de la loi exonère de la taxe : 1° les usines ; 2° les maisons ou parties de maisons affectées à un service public ; 3° les locaux d'habitation d'un loyer réel inférieur à 500 francs, qui ne sont pas passibles de la contribution mobilière (1)

Que faut-il entendre par usines, au sens de la loi du 31 décembre 1900 ? Le Conseil d'Etat a décidé par un arrêt du 23 novembre 1903 qu'un chantier affecté à l'entrepôt des bois et charbons, et ne comportant

(1) Au surplus, d'après une délibération du Conseil municipal du 12 juillet 1905, les agents diplomatiques accrédités auprès du gouvernement français sont dispensés de payer la taxe d'enlèvement. Mais cette mesure de faveur ne saurait, en droit, affranchir de leur obligation les représentants des puissances étrangères.

aucune habitation, n'est pas soumis à la taxe établie par la loi de 1900. (Conseil d'Etat, 23 novembre 1903, Gillet.) Le Ministre de l'Intérieur avait conclu au maintien de l'imposition, pour cette raison que le mot « usine » s'applique à des établissements où il y a transformation de matières, et non à des entrepôts où il y a de simples manipulations. Le Conseil d'Etat s'est placé à un point de vue tout différent. D'après cette haute juridiction, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères « représente la rémunération du service rendu par la Ville, qui se charge de faire enlever les ordures, à l'exception des déchets industriels et commerciaux. » Dans les chantiers et dépôts il ne peut y avoir que des déchets de cette nature, dont l'enlèvement n'est pas assuré par la Ville.

Les bâtiments affectés à un service public sont exonérés de la taxe, comme les usines. Toutefois la taxe frappe nominativement les fonctionnaires ou employés civils et militaires logés gratuitement dans ces bâtiments, à raison des trois quarts de la valeur réelle des locaux ainsi occupés. Ces règles ne sont pas applicables aux Compagnies de chemins de fer. Si les Compagnies de chemins de fer sont concessionnaires d'un service public, la gestion de se service est organisée en exploitation industrielle et commerciale, et soumise comme telle à la patente. Les compagnies de chemins de fer ne sauraient donc être assimilées à des administrations publiques (Conseil de préfecture de la Seine, 18 décembre 1903, Compagnie des che-

mins de fer du Nord ; 8 mai 1905, Compagnie des chemins de fer de l'Est).

Enfin la loi déclare non imposables les locaux d'habitation d'une valeur locative réelle inférieure à 500 francs qui ne sont pas passibles de la contribution mobilière. Par suite, pour obtenir l'exemption de la taxe, il faut : 1° qu'il s'agisse d'un local dont le loyer réel n'atteint pas 500 francs ; 2° que le local soit destiné à l'habitation ; 3° qu'il ne soit pas passible de la contribution mobilière. Il semble que cette troisième condition fasse double emploi avec la première, puisque les personnes dont le loyer est inférieur à 500 fr. sont exonérées de la contribution mobilière (loi du 31 décembre 1900, article 8). Mais cette règle souffre des exceptions. C'est ainsi que les logements au-dessous de 500 francs occupés par des propriétaires inscrits au rôle de la contribution foncière sont imposables à la contribution mobilière. Il en est de même de ceux qui ne constituent qu'un pied-à-terre, ou qui sont occupés par une certaine catégorie de patentables

d) *Calcul de la taxe.* — La taxe est de 1,0666 pour cent du revenu net imposé à la taxe foncière. Or la taxe foncière étant établie sur le revenu net qui sert de base à la contribution foncière, il en résulte que le revenu net dont il s'agit consiste dans les trois quarts du loyer, tel qu'il est évalué tous les dix ans par l'administration.

e) *Contentieux de la taxe.* — Les réclamations des contribuables sont soumises aux règles adoptées en matière de contributions directes. Il est à noter que les propriétaires seuls sont recevables à formuler des demandes en décharge ou en réduction. Il semble même que s'ils négligent de réclamer dans les délais légaux contre une imposition injustifiée, les locataires pourront refuser devant les Tribunaux judiciaires le remboursement de la taxe.

Les réclamations des propriétaires peuvent avoir lieu dans deux circonstances : 1° lorsqu'un logement loué au début de la période décennale pour une somme de 500 fr. ou supérieure à 500 fr. ne trouve plus preneur que pour une somme inférieure à 500 fr. et cesse par suite d'être assujetti à la taxe. Dans ce cas, la demande en décharge doit être rédigée sur papier timbré si la cote est supérieure à 30 fr. et adressée au Préfet de la Seine accompagnée de l'avertissement d'un extrait du rôle. Elle doit, en outre, à peine de déchéance, être présentée dans les trois mois de la publication du rôle de l'année qui suit celle au cours de laquelle le loyer a baissé au-dessous de 500 fr.

2° Dans les cas de vacance, pendant un trimestre au moins, de locaux dont les propriétaires ne se réservent pas habituellement la jouissance. L'article 5 § 3 de la loi du 31 décembre 1900 décide que dans cette hypothèse « les propriétaires peuvent obtenir la remise de la portion de la taxe relative aux locaux vacants ».

La loi ne déterminant pas la procédure à suivre

pour obtenir cette remise d'impôt, on se conforme aux règles adoptées pour la contribution des portes et fenêtres. Le propriétaire peut choisir entre deux moyens :

1° Faire une déclaration de locaux vacants au bureau du receveur-percepteur de l'arrondissement de perception où la propriété est située. Cette déclaration doit être faite dans le premier mois qui suit l'ouverture de la vacance, et doit être renouvelée tous les trois mois, tant que dure la vacance.

2° Adresser une réclamation au Préfet de la Seine dans les 15 jours qui suivent la cessation de la vacance.

Section III

Enlèvement des neiges et glaces

L'obligation d'enlever les neiges et les glaces a été imposée, dès l'ancien régime, aux propriétaires riverains, et des textes nombreux l'ont réglementée dans le droit moderne (1). Cette charge se justifie, comme

(1) Arrêt de règlement du 30 avril 1663 ; ordonnances du lieutenant de police du 8 novembre 1780 et du 28 janvier 1786 ; ordonnances de police du 22 frimaire an IX, 22 nivôse an XI, 2 janvier 1811, 8 janvier 1815 ; 24 décembre 1817 ; 6 janvier 1827, 16 décembre 1829, 7 janvier 1835, 26 décembre 1836, 14 décembre 1838, 7 décembre 1842, 24 décembre 1850.

l'obligation du balayage, par les avantages immédiats que procure aux riverains le nettoiement de la voie publique.

Mais tandis que la loi du 26 mars 1873 a affranchi les propriétaires de l'exécution en nature du balayage, l'enlèvement des neiges et des glaces continue à être assuré par les propriétaires eux-mêmes, dans la mesure fixée par les règlements. En effet, d'après l'article 2 de la loi du 26 mars 1873, le paiement de la taxe de balayage n'exonère pas les riverains des rues de Paris des obligations qui leur sont imposées par les règlements pour l'enlèvement des neiges et des glaces.

De fait, il paraît nécessaire que les particuliers et l'administration se prêtent un mutuel concours, en temps de neiges et de glaces. La rapidité du déblaiement ne saurait être obtenue qu'à cette condition.

Les obligations des riverains sont déterminées, à l'heure actuelle, par l'ordonnance de police du 14 décembre 1851. Aux termes de cette ordonnance, « les propriétaires ou locataires sont tenus de faire casser les glaces au-devant de leurs maisons, boutiques, cours, jardins et autres emplacements, jusqu'au milieu de la rue » (Art. 1er) ; de dégager leurs « trottoirs ou parties de voies publiques correspondantes » (Art. 2) de toute neige, en la repoussant, soit sur la chaussée, soit en cordon sur le trottoir même, et, d'une façon générale, de gratter et nettoyer lesdits trottoirs, ainsi que les ruisseaux (Art. 4), de façon à « prévenir les

accidents et assurer la circulation » ainsi que l'écoulement des eaux.

Ils doivent, en cas de verglas (Art. 3), jeter « au-devant de leurs habitations, et jusque sur les chaussées, des cendres, du sable ou du mâchefer. » Ils peuvent même, dans les cas d'urgence, être requis par le commissaire de police et autres agents de l'administration, à l'effet de relever la neige en tas sur les chaussées (Art. 1^er^ *in fine*).

Il est interdit au particuliers d'apporter sur la voie publique des neiges et des glaces « provenant des cours et de l'intérieur des habitations » (Art. 6). Des emplacements sont désignés chaque année par l'administration pour ces dépôts. Enfin l'article 8 défend l'établissement de glissades sur la voie publique.

La Ville, de son côté, fait balayer la neige sur les chaussées et la fait projeter à l'égout, fondue par l'addition de sel marin, ou transporter à la Seine à l'aide de tombereaux. La Cour de cassation a décidé, en effet que, dans les circonstances ordinaires, l'autorité municipale ne peut exiger que les habitants fournissent les attelages et les voitures destinés à l'enlèvement des neiges. Il n'en serait autrement que si les neiges tombaient en grande quantité et pouvaient être considérées comme une des calamités publiques prévues par l'article 475, n° 12 du Code pénal (Chambre criminelle, arr. 15 décembre 1855, Lehmann).

DEUXIÈME PARTIE

DES CHARGES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS RIVERAINES

Nous avons étudié les charges qui concernent la voie publique elle-même, c'est-à-dire les sujétions qui pèsent sur les propriétés riveraines quelle que soit leur nature, qu'elles soient bâties ou non bâties.

Nous nous proposons d'examiner maintenant les charges spéciales à la propriété bâtie. Elles ont trait :

1° A l'autorisation de bâtir;

2° A la hauteur des bâtiments ;

3° Aux saillies;

4° A l'emploi de certains matériaux;

5° Aux droits de voirie ;

6° A l'inscription du nom des rues et au numérotage des maisons ;

7° Au ravalement décennal ;

8° A l'écoulement à l'égout public des eaux pluviales et ménagères et des matières de vidange ;

9° Aux réserves domaniales et aux clauses relatives au mode de construction des édifices riverains.

CHAPITRE PREMIER

DE L'AUTORISATION DE BATIR

A Paris, tout propriétaire qui se propose de construire doit se munir d'une autorisation administrative.

Aux termes de l'article 3, al. 2 du décret du 26 mars 1852, « tout constructeur de maison, avant de se mettre à l'œuvre, devra demander l'alignement et le nivellement de la voie publique au-devant de son terrain et s'y conformer ».

Et l'article 4 ajoute : « il devra pareillement adresser à l'administration un plan et des coupes cotées des constructions qu'il projette, et se soumettre aux prescriptions qui lui seront faites dans l'intérêt de la sûreté publique et de la salubrité.

» Vingt jours après le dépôt de ces plans et coupes au secrétariat de la Préfecture de la Seine, le constructeur pourra commencer ses travaux d'après son plan, s'il ne lui a été notifié aucune injonction.

» Une coupe géologique des fouilles pour fondation de bâtiments sera dressée par tout architecte constructeur, et remise à la Préfecture de la Seine ».

Nous étudierons successivement :

1° L'alignement individuel ;

2° Le nivellement individuel ;

3° Le dépôt des plans et coupes.

Section Première

Alignement individuel

§ 1. — *Généralités*

A Paris, comme dans les autres communes, les riverains qui veulent construire en bordure de la voie publique sont tenus de respecter les limites de cette voie, telles qu'elles sont fixées par le plan d'alignement, ou telles qu'elles existent actuellement, à défaut de plan régulièrement approuvé.

C'est pour cette raison qu'il est interdit à tout propriétaire de construire un édifice ou un bâtiment quelconque à la limite d'une rue ou d'une place publique sans avoir obtenu l'alignement individuel, c'est-à-dire la constatation, faite par l'administration, du point exact qui marque la séparation de la voie publique et des fonds riverains.

De plus, nul ne peut exécuter un travail quelconque aux murs de face ou de clôture qui confinent le domaine public sans avoir demandé et obtenu à cet effet une autorisation de l'administration.

Cette prescription a pour objet de prévenir toute

anticipation sur la voie publique. Elle permet, en outre, de pourvoir à la régularisation ou à l'élargissement des rues lorsque les propriétés riveraines sont frappées de la servitude de reculement.

§ 2. — *Constructions et reconstructions*

L'autorisation n'est pas nécessaire si l'on construit en deçà des limites de la voie publique (Conseil d'Etat, 4 février 1824, Legros ; 29 juin 1842, Hardy ; 17 février 1859, Catillon). Cette solution ressort des termes des anciens règlements. L'édit de décembre 1607 interdit, en effet, d'exécuter sans autorisation aucun édifice... « sur ladite voyrie » et l'arrêt du Conseil du 27 février 1765 décide que les alignements pour constructions et reconstructions de maisons « étant le long et joignant les routes » ne pourront être donnés que par les Trésoriers de France.

Mais l'administration municipale peut, en vertu de ses pouvoirs généraux de police, et dans l'intérêt de la sécurité publique, forcer le propriétaire de se clore à l'alignement. Cela a été fait, à Paris, par l'ordonnance de police du 10 juillet 1871.

§ 3. — *Réparations*

L'autorisation préalable est prescrite également, comme nous l'avons vu, pour les réparations à faire aux façades des édifices existants.

La nécessité de demander une permission, quand il s'agit de réparations concernant un mur de face, dérive de l'interdiction d'exécuter des travaux confortatifs sur un mur en saillie.

L'autorisation demandée n'est pas toujours accordée. Elle doit l'être si le mur n'est pas en saillie, quelles que soient les réparations projetées. Mais si le mur est en saillie, elle ne peut être accordée que si les travaux ne sont pas confortatifs.

Les riverains ne sont dispensés de demander une autorisation que lorsqu'ils veulent exécuter simplement des travaux d'entretien et de propreté, tels que le badigeonnage d'un mur, l'apposition d'une couche de peinture, la réparation d'une toiture (Avis de la section du contentieux du Conseil d'Etat, du 19 juillet 1851).

Cette solution, adoptée par le Conseil d'État, a été confirmée implicitement par l'article 5 du décret-loi du 26 mars 1852 qui enjoint de peindre, gratter ou badigeonner, au moins une fois tous les dix ans, les façades des maisons de Paris.

Mais l'arrêt du Conseil du 27 février 1765 ne vise que les « ouvrages aux faces des maisons. » Il en résulte que l'autorisation n'est pas exigée pour les réparations effectuées à l'intérieur des bâtiments, même si elles sont faites sur la partie retranchable des immeubles frappés de reculement. Mais il faut, dans cette hypothèse, que les travaux n'aient pas pour résultat de réconforter le mur de face. Les agents de l'administration ont la faculté de vérifier si cette con-

dition n'a pas été éludée et, à cet effet, ils peuvent pénétrer dans les habitations (Conseil d'État, 1er septembre 1832, Lafitte ; 3 juin 1858, Cohas, Guesnier et consorts ; 13 mars 1886, Barat-Oudot).

§ 4. — *Autorité compétente pour délivrer l'alignement et l'autorisation de bâtir*

Conformément aux règles générales applicables en matière de grande voirie, les alignements sont donnés par le Préfet de la Seine (Conseil d'État, 21 novembre 1884, Bourget).

Le Préfet est assisté à ce point de vue par des agents spéciaux, les architectes-voyers, qui sont chargés de l'instruction des demandes. Le permis de bâtir est délivré par les soins de la direction des services municipaux d'architecture (1).

§ 5. — *Demande et délivrance des alignements et permissions. Délais de péremption*

L'alignement ou la permission doit être demandée par le propriétaire ou, en son nom, soit par le locataire du sol destiné à recevoir les constructions, soit par l'architecte ou l'entrepreneur des travaux. La demande doit être rédigée sur papier timbré. Il est

(1) Arrêté préfectoral du 10 mars 1905.

nécessaire qu'elle indique les travaux projetés, la rue et l'immeuble auxquels ils se rapportent.

Les permissions et les alignements doivent être délivrés par écrit. Est donc nul tout alignement ou toute permission qui aurait été donnée verbalement.

L'arrêté portant alignement individuel ou permission de bâtir n'est valable que pendant une année, à partir de sa date. Toutefois, il suffit, pour empêcher la péremption, que les travaux soient commencés avant l'expiration de ce laps de temps. Cette péremption annale a été établie par l'arrêt du Conseil du Roi du 15 juin 1706, et reproduite par les lettres-patentes du 22 octobre 1733.

§ 6. — *Comment l'alignement doit être délivré par rapport aux limites de la voie publique*

Lorsque le Préfet de la Seine est saisi d'une demande d'alignement, deux hypothèses peuvent se présenter : ou bien l'alignement de la rue dont il s'agit a été déterminé par un plan général régulièrement arrêté : le Préfet de la Seine est tenu, dans ce cas, de s'y conformer pour la délivrance de l'alignement individuel ; ou bien il n'a pas été dressé de plan général : alors le Préfet, en vertu de ses pouvoirs de police municipale, délivre un alignement spécial. Mais il ne saurait déplacer à son gré les limites de la voie publique. Il doit, au contraire, se conformer

strictement aux limites actuelles de la rue (Conseil d'État, 5 avril 1862, Lebrun ; 21 mars 1879, Taddéi).

§ 7. — *Tracé et récolement de l'alignement*

Lorsque le propriétaire qui a demandé l'alignement a acquitté les droits de voirie perçus à cette occasion (1) et qu'il est muni de l'autorisation administrative, il doit avertir les agents du service de la voirie de l'époque du commencement des travaux. Il est alors procédé à une première vérification du tracé de l'alignement, en présence du propriétaire, par le commissaire-voyer.

Dès que les fondations des constructions sont achevées, les propriétaires ou les entrepreneurs peuvent en exiger le récolement, c'est-à-dire la constatation, par l'administration, qu'ils se sont conformés à l'alignement. Le récolement est effectué également par les soins du commissaire-voyer.

Bien que cette opération garantisse les propriétaires contre les erreurs qui pourraient être commises dans le tracé des alignements, elle est négligée le plus souvent.

---

(1) Nous verrons en effet au chapitre V que la délivrance des permissions de voirie est subordonnée au paiement de certaines taxes, dites « droits de voirie ».

§ 8. — *Pouvoirs de l'autorité chargée de délivrer l'alignement*

Si les propriétaires sont obligés de demander l'alignement, l'administration, de son côté, est tenue de le leur octroyer, lorsqu'elle est saisie d'une demande régulièrement présentée.

Sans doute, aucun délai n'est prescrit pour la délivrance de l'alignement, mais l'autorité administrative ne saurait, à peine d'excès de pouvoir, opposer un refus aux riverains (Conseil d'Etat, 22 janvier 1863, de la Moskowa).

Le refus d'alignement ne serait pas justifié parce qu'il reposerait sur un projet de percement de rues nouvelles, qui entraînerait l'expropriation de la maison que le propriétaire se propose de construire (Conseil d'Etat, 22 juillet 1889, ville de Pamiers, 22 Juillet 1892, d'Uzer). Mais, dans cette hypothèse, le riverain qui a obtenu l'alignement construit à ses risques et périls et si le jury d'expropriation acquiert la conviction que les constructions n'ont été faites que dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée, il ne sera pas tenu compte de cette amélioration dans le calcul de l'indemnité (Loi du 3 mai 1841, art. 52).

En cas de refus de l'alignement ou de la permission de réparer, le propriétaire peut d'abord introduire un recours hiérarchique devant l'autorité supérieure (Conseil d'Etat, 16 juillet 1886, consorts Ruty). Si le

demandeur n'obtient pas satisfaction par la voie gracieuse, il lui appartient de former devant le Conseil d'Etat un recours pour excès de pouvoir (Conseil d'Etat, 22 janvier 1864, de la Moskowa, 29 juillet 1897, d'Ulzer).

Mais si l'autorité compétente, sans opposer un refus formel, garde le silence, l'intéressé peut, à l'expiration d'un délai de quatre mois, considérer sa demande comme rejetée et se pourvoir devant le Conseil d'Etat (Loi du 17 juillet 1900, art. 3).

Du refus d'alignement ou du retard apporté à sa délivrance peuvent résulter, pour le riverain, des inconvénients sérieux, entre autres l'augmentation du prix des matériaux. Il sera alors en droit, l'excès de pouvoir déclaré, de réclamer des dommages-intérêts (Conseil d'Etat, 18 mars 1868, Labille ; 5 avril 1889, Galy) ; si le refus est le résultat d'une intention malveillante du fonctionnaire compétent, il y a faute personnelle qui justifie contre lui une demande de dommages-intérêts.

Les demandes d'indemnité fondées sur le retard apporté par l'administration dans la délivrance de l'alignement ou sur le refus d'alignement doivent être portées devant la juridiction administrative (Conseil d'Etat, 17 décembre 1838, Hédé ; 18 mars 1868, Labille ; 18 juillet 1873, Lemarié). C'est au Conseil de Préfecture qu'il appartient de statuer sur les réclamations des propriétaires lésés.

L'autorité administrative n'a pas le droit de subor-

donner la délivrance de l'alignement à des conditions autres que celles établies par les lois, dans l'intérêt de la voie publique. Ainsi, elle ne saurait exiger que le riverain construise sur l'alignement, s'il veut construire en arrière, ni qu'il construise en retrait de l'alignement s'il veut construire le long de la voie publique (Conseil d'Etat, 15 décembre 1859, Klein ; 1er avril 1869, Lebrun de Blon). L'administration ne peut non plus astreindre le propriétaire à se conformer à un plan déterminé, en vue de de l'ornementation de sa maison (Conseil d'Etat, 6 décembre 1844, Taque; 19 juin 1863, Minel) (3).

Enfin l'alignement individuel ne doit pas être délivré avec la réserve d'y apporter des modifications. Une telle clause serait considérée comme non écrite (Conseil d'Etat, 6 juillet 1900, Camvain ; 16 mai 1902, Regnaudin). Si, les travaux une fois entrepris en vertu d'nne autorisation régulière, survenait une décision changeant le plan général, l'administration ne saurait être fondée à retirer au riverain les droits qu'il tenait d'une permission régulièrement accordée et suivie d'exécution. Il n'est d'autre moyen, au cas où l'on voudrait faire reculer le riverain sur les nouvelles limites, que de procéder contre lui par voie d'expropriation

---

(1) Il n'en est autrement que si le propriétaire a pris vis-à-vis de l'administration l'engagement de ne construire que suivant certaines conditions. Nous reviendrons dans le chapitre XI sur cette question.

(Conseil d'Etat, 3 mai 1839, Maricat ; 16 décembre 1864, Mottu-Pétillault).

Toutefois, il en serait autrement si la modification avait été homologuée et notifiée au particulier avant tout commencement d'exécution : cette modification annule immédiatement les effets du plan primitif et, avec ce plan, disparaissent les avantages et les inconvénients qu'il comportait (Conseil d'Etat, 26 juillet 1889, Courtiade).

§ 9. *Recours contre les arrêtés d'alignement individuel.*

Tout arrêté d'alignement individuel qui s'écarte du plan d'alignement ou des limites actuelles peut être déféré au Conseil d'Etat pour excès de pouvoir dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Les arrêtés d'alignement ne peuvent être attaqués par les tiers que s'ils justifient d'un intérêt personnel. Il en serait ainsi, notamment, au cas où l'alignement délivré au propriétaire riverain aurait pour effet de le faire avancer sur la rue et de reculer dans une impasse les propriétés voisines (Conseil d'Etat, 13 avril 1881, Bansais).

§ 10. *Contraventions.*

Au cas de construction ou de reconstruction sans demande d'alignement, ou contrairement à l'autorisation accordée, l'arrêt du Conseil du 27 février 1765

prononçait trois sanctions contre les propriétaires et contre les maçons et ouvriers : l'amende, la démolition des ouvrages et la confiscation des matériaux. La confiscation des matériaux, peu conciliable avec les institutions modernes, a été complètement abandonnée.

Quant à l'amende, l'arrêt du Conseil du 27 décem- 1765 l'a portée à 300 livres, mais elle peut être réduite jusqu'à 16 francs par application de la loi du 23 mars 1842.

Enfin, en ce qui concerne la démolition, il convient de noter que cette sanction, à la différence de l'amende ne s'applique pas dans tous les cas. Le Conseil d'Etat, considérant la démolition comme une réparation civile et non comme une pénalité véritable, ne l'ordonne que lorsqu'il y a eu usurpation sur la voie publique, et non quand le propriétaire a construit sur l'alignement même, sans autorisation (Conseil d'Etat, 14 août 1871 Bottin ; 1er février 1893, Bourse). La démolition ne peut s'appliquer qu'aux ouvrages faits en contravention et non aux anciennes parties de l'édifice auxquelles on n'a pas touché.

Lorsqu'il s'agit de réparations et de travaux exécutés sans autorisation à la façade des édifices riverains les contrevenants sont toujours passibles d'une amende de 16 fr. à 300 fr. Mais la démolition n'est prononcée que s'il y a eu travail confortatif exécuté à la façade d'un bâtiment retranchable (Conseil d'Etat, 9 juin 1882, de Mérode ; 23 novembre 1897, Yves et Vignaudon).

La jurisprudence du Conseil d'Etat étant établie en ce sens que la servitude d'alignement n'est pas applicable aux bâtiments atteints sur une grande profondeur par l'élargissement des voies publiques, il en résulte que la démolition des travaux, même confortatifs, exécutés sans autorisation sur la partie retranchable de ces bâtiments, ne peut être ordonnée sans excès de pouvoir (Conseil d'Etat, 19 janvier 1894, Shoult ; 9 juin 1889, Chaix).

Les contraventions sont constatées par les commissaires voyers (1). Les procès-verbaux dressés par ces agents ne font point foi jusqu'à inscription de faux, mais seulement jusqu'à preuve contraire, sans qu'il soit nécessaire de les soumettre à la formalité de l'affirmation (Conseil d'Etat, 5 septembre 1836, Husbrocq ; 16 juillet 1840, Périlleux).

Les contraventions relatives à l'alignement sont poursuivies par la voie administrative, c'est-à-dire par le préfet de la Seine. La répression des infractions appartient au Conseil de préfecture de la Seine, sauf recours au Conseil d'Etat (Conseil d'Etat, 11 octobre 1851, Lallement ; 19 janvier 1894, Shoult).

---

(1) Arrêté préfectoral du 10 mars 1905, article 3.

Section II

Nivellement individuel.

§ 1. *Demande et délivrance du nivellement individuel.*

L'obtention de l'alignement individuel n'est pas la seule obligation imposée aux riverains qui se proposent de bâtir. Tout constructeur de maison doit, en outre, à Paris, aux termes de l'article 3 du décret du 26 mars 1852, demander à l'administration les cotes de nivellement à suivre pour l'exécution des travaux.

Le nivellement, étant l'accessoire de l'alignement, doit être demandé et obtenu dans les mêmes formes.

L'obligation qui pèse sur les riverains à cet égard présente pour l'administration un intérêt considérable. En effet, tout propriétaire dont la construction aura été établie en contre-bas ou en contre-haut du niveau qui lui aura été indiqué par l'autorité municipale ne sera pas fondé à réclamer une indemnité à raison du dommage résultant pour son immeuble de l'exécution du plan de nivellement.

§ 2. *Quand les cotes de nivellement ont-elles un caractère obligatoire ?*

Les cotes de nivellement communiquées par l'administration ne sont obligatoires pour les riverains que

dans le cas où elles ont pour objet l'exécution d'un plan de nivellement régulièrement approuvé par l'autorité compétente. Les nouveaux plans à l'état de projet ne peuvent pas être pris pour base des décisions de l'autorité administrative sur les demandes de nivellement. Si l'administration, comme cela se produit parfois, indique, en même temps que la cote actuelle, le niveau qu'on se propose d'adopter ultérieurement, cette dernière indication n'a que la valeur d'un renseignement officieux. Si le propriétaire s'y conforme, c'est à ses risques et périls et sans pouvoir plus tard s'en prévaloir dans le cas où un changement serait apporté selon les formes légales au niveau du sol de la voie publique (Conseil d'Etat, 16 février 1870, Templier ; 4 avril 1873, Jollivet ; 30 juillet 1880, Varrall).

D'autre part, l'indication du nivellement projeté ne peut engager la responsabilité de la Ville (Conseil d'Etat, 16 février 1870, Templier ; 4 avril 1873, Jollivet. — Conseil de préfecture de la Seine, 22 février 1881, Luzeray et consorts) et motiver de la part du propriétaire qui s'est conformé aux indications de l'administration une demande en indemnité fondée sur l'inexécution ou sur le retard dans l'exécution des projets en prévision desquels le nivellement a été indiqué. Il n'en serait autrement que si l'administration avait fait croire au propriétaire qu'il était obligé de se conformer au nivellement non encore approuvé.

§3. *Règles à suivre en l'absence de tout plan de nivellement*

L'absence de tout plan de nivellement ne fait pas obstacle à ce que l'administration notifie individuellement les cotes à observer pour construire en bordure de la voie publique. Mais, dans cette hypothèse, la ville de Paris doit se borner, comme en matière d'alignement, à constater l'état actuel des lieux (Conseil de préfecture de la Seine, 4 mai 1904, Thierrei).

§ 4 *Inexécution ou retard dans l'exécution du nivellement.*

Lorsque l'administration ajourne indéfiniment l'exécution des plans de nivellement régulièrement approuvés, elle cause un dommage direct aux riverains qui ont obtenu l'indication des cotes légales et qui s'y sont conformés. Il est naturel dès lors, qu'elle soit tenue d'allouer aux propriétaires une juste indemnité. La jurisprudence du Conseil d'Etat est d'ailleurs formelle en ce sens (Conseil d'Etat, 6 juillet 1888, Harriot).

Au contraire, lorsque le retard à lieu dans la délivrance des cotes de nivellement aux riverains qui en ont fait la demande, le Conseil d'Etat, se fondant sur ce que la loi ne fixe aucun délai pour la délivrance des nivellements, décide que le riverain n'est pas fondé à réclamer une indemnité, si les circonstances de l'affaire expliquent suffisamment le retard dont il se plaint (Conseil d'Etat, 19 décembre 1867, Herran). Toutefois

si le retard était déterminé par une intention malveillante, il conviendrait, nous semble-t-il, d'admettre la responsabilité du fonctionnaire qui aurait commis une faute lourde.

C'est au Conseil de préfecture, sauf appel au Conseil d'Etat, qu'il appartient de statuer sur la demande du riverain en dommages-intérêts, pour inexécution ou ajournement des travaux de nivellement, ou encore pour retard dans la délivrance des cotes de nivellement (Conseil d'Etat, 19 décembre 1867, Herran).

§ 5. *Contraventions.*

L'inobservation des prescriptions de l'article 3 du décret du 26 mars 1852 relatives au nivellement est une contravention punissable comme en matière d'alignement. Il nous suffira, dès lors, de renvoyer aux règles que nous avons analysées dans la section précédente.

Section III

Dépôt des plans et coupes

Pour que le constructeur puisse se mettre à l'œuvre, il ne suffit pas que l'administration lui délivre l'alignement et le nivellement de la voie publique. Il faut, en outre, aux termes du décret-loi du 26 mars 1852 (art. 4) qu'il remette à la Préfecture de la Seine un

plan et des coupes cotées des constructions qu'il projette et une coupe géologique des fouilles pour fondations. De plus, il est tenu de se soumettre aux prescriptions qui peuvent lui être faites dans l'intérêt de la sûreté publique et de la salubrité. Enfin, si dans les vingt jours du dépôt des plans et coupes l'administration n'a adressé aucune notification aux propriétaires, ils peuvent commencer les travaux.

Les obligations imposées par l'article 4 du décret du 26 mars 1852 remontent dans une certaine mesure à la déclaration du 10 avril 1783, dont l'article 3 stipulait :

« Faisons expresses inhibitions et défenses à tous propriétaires, architectes, entrepreneurs, maçons, charpentiers et autres, d'entreprendre ni commencer aucune construction ou reconstruction quelconque de mur de face sur rue, sans au préalable avoir déposé au greffe de notre bureau des finances les plans desdites constructions et reconstructions, et avoir obtenu des officiers dudit bureau les alignements et permissions nécessaires, lesquels ne pourront être accordés qu'en conformité des plans par nous arrêtés... »

Jusqu'à une époque récente, l'obligation pour les propriétaires de soumettre à l'administration leurs plans de construction n'existait que dans la ville de Paris et dans les villes soumises au régime du décret de 1852. Cette obligation a été étendue à toutes les agglomérations de plus de 20.000 habitants par la loi du 15 février 1902, sur la protection de la santé publique. L'article 11 de cette loi porte, en effet, que

« dans les agglomérations de 20.000 habitants et au-dessus, aucune habitation ne peut être construite sans un permis du maire constatant que, dans le projet qui lui a été soumis, les conditions de salubrité prescrites par le règlement sanitaire prévu à l'article 1er sont observées. A défaut par le Maire de statuer dans le délai de vingt jours, à partir du dépôt à la mairie de la demande de construire dont il sera délivré récépissé, le propriétaire pourra se considérer comme autorisé à commencer les travaux ». Par suite, à l'heure actuelle, les prescriptions de l'article 4 du décret de 1852 se confondent avec celles de la loi de 1902. Elles sont reproduites dans le règlement sanitaire de la ville de Paris, pris par le Préfet de la Seine à la date du 22 juin 1904: « Aucune construction neuve ou modification de construction existante; porte l'article 19 du règlement, ne pourra être entreprise sans une autorisation préalable du préfet. A cet effet, le propriétaire devra remettre à l'administration, avec sa demande, et revêtus de son visa, les dessins cotés (plans, coupes, élévations) de tous projets de travaux. Les dessins seront remis en double expédition et devront porter l'indication de toutes les conditions de salubrité prescrites par le règlement sanitaire. Récépissé sera délivré au propriétaire du dépôt de la demande et des pièces y annexées ».

Et l'article 30 ajoute : « L'autorisation de construire conformément aux dessins produits à l'appui de la demande sera délivrée au propriétaire dans le délai

de vingt jours, à partir de la date du dépôt, constatée par le récépissé. A l'expiration du délai de vingt jours ci-dessus indiqué, le propriétaire qui n'aurait pas reçu l'autorisation pourra commencer les travaux sans déroger toutefois à l'observation du présent règlement sanitaire ».

Il résulte de ces diverses dispositions que l'obligation de déposer les plans et les coupes à la Préfecture de la Seine n'est pas spéciale aux propriétaires riverains. Elle est imposée quelle que soit la situation de l'immeuble par rapport à la voie publique.

La production des plans de construction permet à l'administration de vérifier si le projet est conforme aux règlements de voirie et s'il répond aux conditions de salubrité prescrites par le règlement sanitaire. Les plans indiquent notamment les dispositions qui ont été prises pour l'évacuation des matières usées, les dimensions des cours et des courettes, la hauteur et la largeur des façades ; ils contiennent en un mot tous les éléments d'appréciation qui sont nécessaires à l'administration.

L'instruction de la demande est faite par la direction des services municipaux d'architecture. Si les plans produits remplissent les conditions exigées, l'architecte-voyer chargé de l'instruction de l'affaire propose au préfet, par un rapport, de délivrer la permission. Elle est donnée au constructeur après paiement des droits de voirie.

Lorsque les plans ne remplissent pas ces conditions,

le constructeur est convoqué au bureau de l'architecte-voyer qui l'engage à effectuer les rectifications nécessaires. Si le propriétaire ne se rend pas à cette invitation, le préfet prend un arrêté de refus d'autorisation, sur le rapport du commissaire-voyer.

Le refus d'autorisation doit toujours être fondé sur l'inobservation des règlements (Conseil d'État, 26 décembre 1862. Bourcier ; 20 février 1885, Ducos et Levoisvenel). Il ne saurait se justifier par d'autres considérations, telles que le souci de la décoration extérieure de la maison ou le style des façades en bordure d'une rue monumentale.

Si le Préfet refuse la permission ou s'il prescrit des mesures dont l'utilité paraît contestable, le propriétaire peut se pourvoir contre l'arrêté devant le Ministre de l'Intérieur. Il a également un recours devant le Conseil d'État. Mais la question de savoir si c'est un recours par voie d'appel ou un recours pour excès de pouvoir n'a pas été nettement résolue par la jurisprudence. Le Conseil d'État, après avoir statué dans le deuxième sens par deux arrêts du 26 décembre 1862 (Bourcier) et du 18 juin 1868 (Poisson) a décidé par un arrêt du 13 février 1885 (Ducos et Levoisvenel), que l'arrêté du Préfet de la Seine ne peut pas être attaqué par le recours pour excès de pouvoir. Toutefois le constructeur est recevable à demander l'annulation de l'arrêté si le refus a été motivé par des considérations étrangères aux intérêts de la sécurité et de la salubrité publiques.

Il se peut que, sur une demande d'autorisation, l'Administration garde le silence. Ce silence prolongé pendant vingt jours à partir de la date du récépissé équivaut à une approbation tacite.

Mais le droit accordé au constructeur de commencer les travaux d'après son plan est-il un droit précaire, et l'Administration peut-elle à tout moment retirer ou modifier l'autorisation qu'elle a donnée ? Faut-il admettre, au contraire, que le constructeur est investi irrévocablement du droit d'exécuter les travaux conformément aux plans qu'il a déposés ?

La première opinion a prévalu d'abord dans un arrêt de la chambre criminelle de la Cour de cassation, du 8 décembre 1888 (Brenot). D'après cet arrêt, l'expiration du délai de vingt jours a uniquement pour effet de mettre le constructeur à l'abri du reproche d'avoir commencé les travaux sans autorisation. Elle ne dispense nullement les propriétaires d'observer les règles relatives à la police des constructions.

Au contraire, le Conseil d'État a décidé, par un arrêt du 20 juillet 1906 (Machart), que le constructeur a acquis, à l'expiration du délai de vingt jours, le droit d'élever les travaux d'après son plan.

Cette solution est extrêmement juridique. En effet, les dispositions qui ont trait à l'autorisation de bâtir constituent des restrictions à la liberté des propriétaires. A raison de leur caractère exceptionnel, elles doivent être interprétées *stricto sensu*. Par suite, il faut décider que lorsque le délai légal est expiré, le

constructeur est libre d'exécuter ses plans, sans que l'Administration puisse désormais en réclamer la rectification.

En dehors de cette hypothèse, l'Administration exerce sur les constructeurs un contrôle préventif garanti par d'énergiques sanctions pénales.

En effet, lorsque les constructeurs ne se conforment pas aux règles relatives au dépôt des plans et coupes, ils commettent une contravention de petite voirie qui relève des tribunaux judiciaires (Conseil d'État, 22 juin 1888). Le Tribunal de simple police dispose d'une double sanction. Il peut infliger aux contrevenants une amende de 15 francs à 500 francs qu'il a la faculté de réduire si les circonstances paraissent atténuantes (loi du 15 février 1902, articles 27 et 30.) Il lui est loisible en outre d'imposer aux contrevenants, à titre de réparations civiles, soit la démolition des travaux indûment faits, soit l'exécution des mesures prescrites

CHAPITRE II

HAUTEUR DES BATIMENTS

§ 1er. — *Justification de la servitude altius non tollendi*

Les intérêts majeurs de la sécurité et de la salubrité publiques exigent que l'administration règle la hauteur des maisons qui sont construites dans la ville de Paris. En effet, si les propriétaires ne subissaient, à cet égard, aucune restriction, il y aurait lieu de redouter que, dans un but de spéculation, ils ne donnent à leurs immeubles une hauteur excessive. De tels abus auraient pour résultat de compromettre la stabilité des édifices, et, en cas d'incendie, de rendre très difficiles les secours à porter aux personnes occupant les étages supérieurs. Il est d'évidence, au surplus, que des bâtiments trop élevés interceptent le jour et la circulation de l'air, et rendent les rues obscures, malsaines et humides.

Telles sont les raisons qui ont déterminé le législateur à faire peser sur les propriétés riveraines de la voie publique une servitude *altius non tollendi*.

§ 2. — *Notions historiques*

Cette charge a été réglée pour la première fois par l'ordonnance du bureau des finances du 18 août 1667, aux termes de laquelle il ne pourra être construit, à l'avenir, aucun mur de face d'une « hauteur de plus de huit toises, depuis le rez-de-chaussée des rues jusqu'à l'entablement ». L'ordonnance de 1667 se bornait à fixer la hauteur des façades. Elle ne déterminait pas l'élévation des combles. Grâce à cette lacune, il était loisible aux propriétaires de construire plusieurs étages au-delà de la hauteur légale de la façade. Aussi la déclaration du roi du 10 avril 1783, abandonnant toute distinction entre la hauteur des murs de face et celle des combles, vint-elle décider : « La hauteur des maisons et bâtiments... sera et demeurera fixée ainsi qu'il suit : dans les rues de 30 pieds de largeur et au-dessus, à 60 pieds, lorsque les constructions seront faites en pierre et moellon, et à 48 pieds seulement lorsqu'elles seront faites en pans de bois ; dans les rues depuis 24 jusques et y compris 29 pieds de largeur à 48 pieds, et, dans toutes les autres rues, à 36 pieds seulement ; le tout y compris les mansardes, attiques, toits et autres constructions quelconques au-dessus de l'entablement ».

Cette déclaration ayant soulevé de nombreuses difficultés d'application, elle fut abrogée dès l'année

suivante. Les lettres-patentes du 25 août 1784 réglèrent séparément la hauteur des façades et la hauteur des combles. Cet acte stipule qu'à l'avenir « la hauteur des façades des maisons et bâtiments, en la ville et faubourgs de Paris... sera et demeurera fixée... : dans les rues de 30 pieds de largeur et au-dessus, à 54 pieds ; dans les rues depuis 24 jusques et y compris 29 pieds de largeur, à 45 pieds ; et dans toutes celles au-dessous de 23 pieds de largeur, à 36 pieds ; .... voulons que les façades ci-dessus fixées ne puissent jamais être surmontées que d'un comble, lequel aura 10 pieds d'élévation, du dessus des corniches ou entablements jusqu'à son faîte, pour les corps de logis simples en profondeur ; de 15 pieds pour les corps de logis doubles... »

Le Parlement, en enregistrant les lettres-patentes de 1784, y ajouta la restriction suivante : « A charge qu'à partir du dessus de l'entablement, l'élévation des toits en hauteur ne pourra excéder la moitié de la profondeur des maisons ». Cette modification n'ayant pas été rejetée par le pouvoir royal, elle s'incorpora au règlement.

Les lettres-patentes de 1784 déterminaient uniquement l'élévation du comble. Elles n'en réglaient pas le profil. Le Conseil d'Etat se montra protecteur vigilant de la voirie en décidant que les combles ne devaient, en aucun cas, dépasser la ligne rampante à 45 degrés.

Les lettres-patentes de 1784, ayant été enregistrées au Parlement, avaient force de loi et ne pouvaient être

rapportées que par un acte du pouvoir législatif. Elles furent modifiées, toutefois, par des arrêtés ministériels en date du 25 pluviôse an V et du 29 février 1825, et par l'arrêté du Préfet de la Seine du 1er novembre 1844. Mais le Conseil d'Etat refusa de reconnaître la légalité de ces actes (24 janvier 1845, Haro ; 23 décembre 1845, Pouillet ; 7 décembre 1847, Delallée et Pelletier). Il observa la même attitude lorsque, à la date du 15 juillet 1848, le président du Conseil des ministres, investi du pouvoir exécutif, rendit un arrêté contenant des règles sensiblement différentes de celles que les lettres-patentes de 1784 avaient édictées (1er juin 1849, Palerma ; 2 mars 1850, Guidicelli).

Dès lors, le décret-législatif du 26 mars 1852 prit une utile précaution en décidant, par son article 7, qu'il serait « statué par un décret ultérieur, rendu dans la forme des règlements d'administration publique, en ce qui concerne la hauteur des maisons, les combles et les lucarnes ».

Le décret du 27 juillet 1859, rendu en exécution du décret-loi du 26 mars 1852, réglait la hauteur des maisons, quelle que fût leur situation par rapport à la voie publique, et non pas seulement, comme l'avait fait les lettres-patentes de 1784, la hauteur des édifices riverains.

Aux termes de son article premier, la hauteur des façades des bâtiments bordant les voies publiques ne pouvait excéder 11 m. 70 dans les rues de moins de 7 m. 80 de largeur, 14 m. 60 dans les rues de 7 m. 80

à 9 m. 75, et 17 m. 55 dans les rues de 9 m. 75 et au-dessus. Toutefois, dans les rues ou boulevards de 20 mètres et au-dessus, la hauteur des bâtiments pouvait être portée jusqu'à 20 mètres, mais à la charge par les constructeurs de ne faire, en aucun cas, au-dessus du rez-de-chaussée, plus de cinq étages carrés, entresol compris.

D'après l'article 5, la façade des bâtiments situés en dehors des voies publiques, en bordure des voies privées ou dans les cours ou espaces intérieurs de toute nature, ne devait pas dépasser 17 m. 55.

En outre, l'article 6 déterminait, pour la première fois, la hauteur minima qu'il convient de donner à chaque étage dans l'intérêt de l'hygiène. Enfin, l'article 7 prévoyait le comble à 45 degrés (1).

Le décret de 1859 fut modifié par les décrets du 1er août 1864 et du 18 juin 1872. Ce dernier acte contenait une innovation remarquable : il assignait des dimensions minima aux cours et aux courettes. L'article premier prescrivait que dans chaque construction élevée à la hauteur de 20 mètres, il fût ménagé une cour de 40 mètres, dont le plus petit côté devait avoir au moins 4 mètres. En outre, d'après l'article 2, quelle que fût la hauteur des maisons, la surface des courettes ne pouvait être inférieure à 4 mètres, avec 1 m. 60 de petit côté, et il était interdit d'établir sur

(1) De Royou, Traité pratique de la voirie à Paris, nos 281 suivants.

les courettes des pièces à usage de chambre à coucher, sauf au dernier étage de la maison. Les combles restaient à 45 degrés avec une hauteur égale à la moitié de la profondeur du bâtiment. Mais sur les quais, boulevards, places publiques et dans les rues de 15 m. de largeur au moins, la ligne inclinée à 45 degrés pouvait être remplacée par un quart de cercle.

Ces règlements présentaient de nombreuses imperfections. En effet, les décrets du 27 juillet 1859, et du 18 juin 1872 ne déterminaient pas la dimension des cours, dans les maisons d'une hauteur inférieure à 20 mètres. Ils autorisaient, en outre, l'établissement de courettes très étroites, véritables puits sans jour ni air. Enfin la hauteur de 17 m. 55, assignée aux bâtiments élevés en dehors des voies publiques, était souvent hors de proportion avec la largeur des espaces intérieurs.

Le décret du 23 juiliet 1884 s'efforça de remédier à ces défauts.

Aux termes de cet acte, la hauteur des maisons, quelle que soit leur situation relativement à la voie publique, varie suivant la largeur des espaces libres qu'elles bordent. Elle peut atteindre 12, 15, 18, 20 mètres, selon que ces espaces ont moins de 7 m. 80 de largeur, ou ont de 7 m. 80 à 9 m. 74 de largeur ou de 9 m. 74 à 20 mètres de largeur, ou 20 mètres de largeur et au-dessus (Art. 1 et 6).

Le profil du comble ne peut dépasser un arc de cercle dont le rayon est égal à la moitié de la largeur

des voies ou espaces, sans pouvoir être supérieur à 8 m. 50, ni inférieur à 5 mètres (Art. 9).

La hauteur du rez-de-chaussée est fixée à 2 m. 80 et celle des étages à 2 m. 60 au minimum (Art. 8).

Les maisons ne peuvent pas comprendre plus de sept étages (Art. 7).

Les cours intérieures sur lesquelles prennent jour et air les pièces pouvant servir à l'habitation doivent avoir au moins 30 mètres de surface avec une largeur moyenne de 5 mètres dans les maisons d'une hauteur égale ou inférieure à 18 mètres, et au moins 40 m. de surface avec la même largeur de 5 mètres dans les bâtiments dépassant 18 mètres de hauteur. Ces dimensions sont portées à 60 mètres de surface et 6 mètres de largeur moyenne lorsque les ailes des bâtiments dépassent la hauteur de 18 mètres (Art. 16 et 17).

Les courettes doivent avoir 9 mètres de surface et 1 m. 80 de largeur moyenne, lorsqu'elles sont destinées à éclairer et à aérer des cuisines, 4 mètres de surface avec une largeur qui ne pourra en aucun point être moindre de 1 m. 60 si elles servent exclusivement à éclairer et à aérer des cabinets d'aisance, des vestibules ou des couloirs (Art. 20).

Les cours et les courettes sur lesquelles prennent jour et air des pièces pouvant servir à l'habitation, des cuisines ou des cabinets d'aisance, ne peuvent être couvertes par des combles vitrés qu'à la double condition que ces combles vitrés soient munis d'un châssis ventilateur à faces verticales dont le vide aura au moins

le tiers de la surface des cours ou des courettes et 40 centimètres de hauteur, et qu'il soit établi à la partie inférieure des cours et des courettes des orifices prenant air dans les souls-sols ou les caves et ayant au moins 8 décimètres carrés de surface (Art. 22).

Si le décret de 1884 avait sensiblement amélioré le régime de la hauteur des maisons, il soulevait toutefois de graves critiques. Il divisait en effet les façades des maisons en quatre catégories qui pouvaient atteindre respectivement les hauteurs de 12 m., 15 m., 18 m., 20 mètres. Ce système dit des « échelons ne proportionnait pas exactement la hauteur des maisons à la largeur des voies publiques. Il suffisait d'une différence de 1 cm. dans la largeur de la rue pour faire passer les maisons d'une catégorie dans une autre. Dès lors l'administration sentit la nécessité de modifier un système qui consacrait entre les constructeurs des inégalités choquantes. Le décret du 31 juillet 1884 fut remplacé par un nouveau décret rendu dans la forme des règlements d'administration publique à la date du 13 août 1902.

§ 3. *Le décret du* 13 *août* 1902 (*Titre* 1er)

Cet acte règle à la fois la hauteur et les saillies des maisons dans la ville de Paris. Nous n'avons à étudier ici que le titre premier du décret, relatif à la hauteur des maisons.

a) *Les gabarits. — Divisions générales.* — Le décret du 13 août 1902 décide, dans son article 1er : « la limite que les bâtiments bordant les voies publiques dans la ville de Paris ne peuvent pas dépasser est fixée : 1° par deux gabarits établis, l'un pour les constructions proprement dites, et l'autre pour les objets en saillie sur l'alignement et inhérents au gros œuvre des bâtiments ; 2° d'après les règles spéciales édictées au titre II, sections III et IV, du présent décret, pour les objets en saillie sur l'alignement, mais ne faisant pas partie intégrante de la construction ».

Cet article, qui domine l'ensemble des dispositions du décret de 1902, indique les grandes lignes du système consacré par cet acte. Les constructions doivent être circonscrites dans un contour-enveloppe, dans un profil d'ensemble qui porte le nom de gabarit. Cette limite varie suivant qu'elle s'applique aux constructions proprement dites ou aux saillies faisant partie intégrante de la construction. Elle se substitue, à l'égard des objets compris dans cette dernière catégorie, aux cotes particulières qui leur étaient assignées par les décrets antérieurs.

Quant aux saillies qui ne font pas partie intégrante de la construction, elles continuent à être régies, chacune en particulier, par des dispositions spéciales.

b) *Hauteur des bâtiments bordant les voies publiques.* — Pour les bâtiments bordant les voies publiques, l'article 2 stipule que « le gabarit de la cons-

truction proprement dite est déterminé par une ligne verticale tracée à l'alignement.

La cote de hauteur de cette ligne, mesurée à partir du niveau du trottoir ou du revers du pavé au pied de la façade et prise au point milieu de cette façade est ainsi calculée :

Dans les voies qui ont moins de 12 mètres de largeur, la hauteur ne peut excéder 6 mètres augmentés de la largeur réglementaire de la voie.

Dans les voies de 12 mètres de largeur et au-dessus, la hauteur ne peut excéder 18 mètres augmentés du quart de la partie de voie dépassant 12 mètres, sans que, dans aucun cas, cette hauteur puisse dépasser 20 mètres au-dessus du point d'attache.

Pour le calcul de la cote de hauteur, toute fraction de la voie est comptée pour un mètre.

Lorsque les voies sont en pente, la façade des bâtiments en bordure est divisée en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Si le constructeur établit plusieurs bâtiments distincts, la hauteur est mesurée séparément pour chacun de ces bâtiments suivant les règles énoncées ci-dessus. »

Le décret de 1902 a donc abandonné le système des « échelons » et il a ménagé une exacte relation entre la hauteur des maisons et la largeur des voies publiques.

On peut regretter toutefois que, pour le calcul de la cote de hauteur, toute fraction de mètre de la voie soit comptée pour un mètre. Il est à prévoir en effet que lorsque des particuliers ouvriront une rue sur leur terrain, pour la mise en valeur des terrains avoisinants, ils seront tentés d'augmenter de quelques centimètres la largeur de la voie prévue, afin de bénéficier d'un supplément de un mètre de hauteur.

La cote de hauteur est prise au point milieu de la façade et non plus, comme dans le décret de 1884, au point le plus élevé de la façade. Les droits des constructeurs subissent, de ce fait, une restriction que compensent largement les règles contenues dans l'article 3.

Quant aux paragraphes 6 et 7, ils sont semblables aux paragraphes 7 et 8 de l'article 1er du décret de 1884.

Aux termes de l'article 3, le gabarit prévu à l'article précédent se complète au moyen d'un arc de cercle tangent à la ligne verticale, en son point le plus élevé, et d'une ligne droite tangente à cet arc de cercle.

Le rayon de l'arc de cercle est, au plus, de la moitié de la largeur effective de la voie sans pouvoir dépasser 10 mètres. Toutefois, pour les voies de moins de 12 mètres, il peut atteindre 6 mètres.

La ligne droite, tangente à l'arc de cercle, est tracée avec une inclinaison de 45 degrés jusqu'à sa rencon-

tre avec la verticale élevée au milieu de la profondeur du bâtiment prise au rez-de-chaussée.

Toutefois le constructeur peut, s'il le juge préférable, prolonger cette droite jusqu'à sa rencontre avec une tangente à un arc de cercle tracé dans les mêmes conditions que dans celui des paragraphes précédents et tangent également au point le plus élevé de la verticale prévue à l'article 10. L'inclinaison de cette seconde tangente doit être de 45 degrés.

Dans aucun cas, sauf dans la largeur des souches de cheminées, le faîte des murs séparatifs de deux immeubles ne peut s'élever à plus de 1 mètre au-dessus de la tangente horizontale à l'arc de cercle, sous réserve des dispositions énoncées à l'art. 6 ».

Le décret de 1902 se montre plus libéral que le décret de 1884, puisque le périmètre qu'il détermine excède les anciennes limites de tout l'espace compris entre l'arc de cercle et la tangente inclinée à 45°.

Il est à noter également que le texte évite d'employer le mot « comble », si souvent prononcé par le décret de 1884. Il indique nettement, de la sorte, que les constructeurs ne sont pas tenus de commencer la toiture au point de départ de l'arc de cercle ; ils peuvent, au contraire, se mouvoir librement dans l'intérieur du gabarit.

« Dans les carrefours, le gabarit est déterminé d'après l'espace resté libre normalement aux parties d'immeubles en façade sur lesdits carrefours et con-

sidéré comme largeur de voie dans les conditions prévues à l'article 2.

Le supplément de hauteur n'est accordé que sur la largeur de la façade au-devant de laquelle l'espace libre dépasse la largeur réglementaire de la voie.

Néammoins, tout bâtiment situé à l'angle des voies publiques d'inégales largeurs, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur les voies les plus étroites jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large, sans que la longueur de la facade ainsi élevée sur les voies les plus étroites puisse excéder une fois et demie la largeur réglementaire de ces voies.

Si ces voies communiquant entre elles ont des pentes différentes et sont d'égale largeur, la cote qui sert à déterminer le gabarit est la moyenne des cotes prises au milieu de chaque façade.

On ne compte pas, pour ces mesurages, les parties de façades supprimées par un pan coupé, conforme à l'alignement ».

Dans les carrefours, il existe souvent, au-devant des édifices riverains, des espaces libres considérables, et le législateur a cru équitable de proportionner le gabarit des constructions à la largeur exceptionnelle de la voie.

« Pour les bâtiments compris entre les voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, le gabarit de chacune des façades ne peut dépasser le gabarit fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie sur laquelle elles s'élèvent.

Toutefois, lorsque la plus grande distance entre les deux façades d'un même bâtiment n'excède pas 15 mètres, la façade bordant la voie publique la moins large ou du niveau le plus bas peut être élevée à la hauteur fixée par la voie la plus large ou du niveau le plus élevé » (Art. 5).

Cet article se borne à reproduire l'article 4 du décret de 1884.

« Les souches de cheminées ne peuvent monter à plus de 1 mètre au-dessus du point le plus élevé du gabarit et leur parement vertical antérieur ne peut se trouver à moins de 1 mètre en arrière de l'alignement » (Art. 6).

Cette distance, que le législateur impose afin de prévenir la chute sur la voie publique des débris qui peuvent se détacher en cas d'incendie, et de permettre la réparation des tuyaux, sans danger pour les ouvriers et les passants, était fixée à 1 mètre 50 par le décret de 1884.

« Pour les parties de bâtiment construites en retraite ou en saillie de l'alignement, le gabarit prévu à l'article 2 est déterminé d'après une largeur de voie égale à celle de l'intervalle compris entre la partie la plus saillante de la façade des bâtiments et l'alignement opposé.

Pour la fixation de la largeur, toute fraction de mètre est comptée pour un mètre.

Les bâtiments ou parties de bâtiment construits au rez-de-chaussée ou aux étages, en retraite de l'aligne-

ment, peuvent être élevés dans les limites du gabarit permis pour la voie publique dont la largeur est égale à la distance qui sépare de l'alignement opposé la nouvelle façade ou partie de façade ainsi en retraite, mais à la condition qu'on établisse à l'alignement une clôture d'au moins 1 mètre de hauteur et présentant des garanties suffisantes de solidité et de fixité » (Art. 7).

L'article 2 du décret de 1884 stipulait au contraire : « Les bâtiments dont les façades seront construites partie à l'alignement, partie en arrière de l'alignement, soit par suite du retrait à n'importe quel niveau d'une partie du mur de face, soit à fruit ou de toute autre manière, devront être renfermés dans le même périmètre que les bâtiments construits entièrement à l'alignement ».

Le décret de 1902 paraît plus conforme à l'équité. En effet, dès que le propriétaire contribue spontanément à l'amélioration de la voie publique, il est juste de lui accorder, à titre de compensation, des avantages de hauteur proportionnels au sacrifice qu'il s'est imposé.

« Les constructeurs qui n'élèvent pas les façades de leurs bâtiments jusqu'à la hauteur permise ont la faculté d'établir les autres parties de ces bâtiments suivant leur convenance, sans toutefois pouvoir sortir du gabarit tel qu'il est déterminé aux articles 2 et 3 » (art. 8).

Ce texte nous ramène au principe posé par l'article

1er du décret : les constructeurs peuvent adopter tel dispositif qui leur convient, à condition qu'ils n'excèdent pas les limites réglementaires.

c) *Hauteur des bâtiments bordant les cours et les courettes.* — Aux termes de l'article 9, « les cours sur lesquelles prennent jour et air des pièces pouvant servir à l'habitation de jour et de nuit doivent avoir une surface de 30 mètres au moins.

Pour les cours qui n'éclairent comme pièces habitables que des cuisines, le minimum de surface peut être réduit à 15 mètres.

Les cours dites courettes, sur lesquelles sont exclusivement éclairées et aérées des pièces qui ne peuvent être destinées à l'habitation, doivent avoir une surface de 8 mètres au moins ».

Ce texte indique quels sont les traits caractéristiques des cours et des courettes. Il faut entendre par cours des espaces situés à l'intérieur des constructions sur lesquels « prennent jour et air des pièces pouvant servir à l'habitation de jour et de nuit » et par courettes des espaces intérieurs destinés à desservir des pièces qui ne sauraient être affectées à cet usage.

En ce qui concerne les cours, l'article 10 décide que « les vues directes prises dans l'axe de chaque baie des pièces servant à l'habitation de jour ou de nuit ne peuvent être inférieures aux chiffres suivants :

SURFACE MINIMUM DE LA COUR	VUE DIRECTE MINIMUM
30.00	4.00
33.33	4.33
36.66	4.66
40.00	5.00
43.33	5.33
46.66	5.66
50 00	6.00
53.33	6.33
56.66	6.66

Pour les bâtiments élevés au-devant des murs séparatifs, la vue directe minimum des pièces habitables est de 5 mètres.

Le gabarit des bâtiments ou parties de bâtiments bordant les cours, composé des mêmes éléments que ceux indiqués aux articles 2 et 3, est déterminé conformément aux indications du tableau suivant :

VUE DIRECTE MINIMUM	HAUTEUR MAXIMUM DE LA VERTICALE	RAYON MAXIMUM DE L'ARC DE CERCLE
4.00	12.00	6.00
4.33	13.00	6.50
4.66	14.00	7.00
5.00	15.00	7.50
5.33	16.00	8.00
5.66	17.00	8.50
6.00	18.00	9.00
6.33	19.00	9.50
6.66	20.00	10.00

Les bâtiments ou parties de bâtiments construits aux étages, en arrière du rez-de-chaussée, peuvent être élevés dans les limites du gabarit permis pour les bâtiments ou parties de bâtiments en bordure de cours ayant une surface et une vue directe équivalentes à celles qui résultent de la retraite des constructions aux différents étages.

L'altitude du sol de chaque cour est considérée indépendamment de celle de la voie publique ou d'une autre cour.

Les cages d'escaliers pratiquées sur les cours peuvent sortir des limites ci-dessus fixées pour le gabarit, de manière à s'élever jusqu'au plafond du dernier étage desservi par ces escaliers ».

L'article 10 remplace les articles 16 et 17 du décret

de 1884, qui avaient donné lieu à de vives critiques. Aux termes de cet acte, la hauteur des bâtiments sur rue, déterminée par la largeur de la rue, influait sur la hauteur des bâtiments construits sur les cours. Il paraissait difficile de justifier un tel système. Au surplus, le décret de 1884, en réglant les dimensions minima des cours, ne s'était occupé que de leur largeur moyenne. Or, il arrivait fréquemment que des cours règlementaires étaient, en grande partie, trop étroites pour donner satisfaction aux besoins de l'hygiène.

Dans le système actuel, au contraire, il n'est tenu aucun compte de la largeur des rues pour la détermination des façades sur cour. Ce calcul est basé uniquement sur les dimensions des cours. En outre, le décret de 1884 ne prononce plus les termes de « largeur moyenne ». Il exige qu'il soit laissé réellement, au-devant des pièces habituelles, une distance minima appelée « prospect » qui varie en raison de la surface de la cour. Ce prospect ou vue directe est mesuré par la perpendiculaire menée du milieu des fenêtres des pièces habitables jusqu'au mur de face. Enfin la hauteur des constructions sur cour est proportionnée à la longueur de ce prospect et par suite à la surface de la cour.

Le paragraphe 4 accorde aux constructeurs de bâtiments sur cour des avantages analogues à ceux que l'article 7 confère aux propriétaires qui élèvent des édifices en bordure de la voie publique.

Le paragraphe 5 abandonne le système du décret

précédent, qui déterminait la hauteur des bâtiments qui entourent les cours en tenant compte de l'altitude de la rue.

Quant au paragraphe 6, il se borne à reproduire l'article 10 *in fine* du décret de 1884.

« Dans les cours qui n'éclairent comme pièces habitables que des cuisines, dit l'art. 11, les dimensions du gabarit sont modifiées ainsi qu'il suit :

SURFACE MINIMUM DE LA COUR	VUE DIRECTE MINIMUM	HAUTEUR MAXIMUM DE LA VERTICALE	RAYON MAXIMUM DE L'ARC DE CERCLE
15.00	2.00	12.00	6.00
16.66	2.16	13.00	6.50
18.33	2.33	14.00	7.00
20.00	2.50	15.00	7.50
21.66	2.67	16.00	8.00
23.33	2.83	17.00	8.50
25.00	3.00	18.00	9.00
26.66	3.16	19.00	9.50
28.33	3.33	20.00	10.00

Les avantages que le décret accorde aux constructeurs sont corrélatifs à l'étendue du préjudice que subissent ces particuliers. Les dimensions du gabarit varient en raison de la superficie de la cour. Le décret de 1884, au contraire, fixait une fois pour toutes la surface des cours de cuisine, sans tenir compte de la hauteur des maisons environnantes.

L'article 12 contient les prescriptions suivantes :

« Les parois verticales des courettes peuvent s'élever jusqu'à la hauteur déterminée pour l'ensemble des bâtiments.

Les vues directes mesurées dans l'axe des baies des courettes doivent être de 1 m. 90 au moins.

Les cuisines des concierges, situées au rez-de-chaussée, peuvent être éclairées et aérées sur des courettes.

Au dernier étage des bâtiments, les pièces servant à l'habitation de jour et de nuit peuvent prendre jour et air sur des courettes ».

« En aucun cas, ajoute l'article 13, le minimum de surface des cours et courettes, tel qu'il est déterminé par l'article 9, ne peut être diminué par suite de construction nouvelle ou d'aliénation ».

« Il est interdit d'établir des combles vitrés dans les cours ou courettes au-dessus des parties sur lesquelles sont aérés et éclairés, soit des pièces pouvant servir à l'habitation, soit des cuisines, soit des cabinets d'aisances, à moins qu'ils ne soient munis d'un châssis ventilateur à faces verticales, dont le vide aura au moins le tiers de la surface de la cour ou courette et 40 centimètres au minimum de hauteur, et qu'il ne soit établi, à la partie inférieure, des orifices prenant l'air dans les sous-sols et caves ayant au moins 8 décimètres carrés de surface ; le châssis ventilateur n'est pas exigé pour les cours et courettes sur lesquelles ne sont aérés ni éclairés soit des pièces pouvant servir

à l'habitation, soit des cuisines, soit des cabinets d'aisances; mais les courettes, dont la partie inférieure n'est pas en communication avec l'extérieur, doivent être ventilées » (Art. 14).

« Toutes les mesures des cours et courettes sont prises dans l'œuvre » (art. 15), c'est-à-dire au nu du mur.

« Les propriétaires d'immeubles contigus, qui se sont mis d'accord pour avoir des cours et des courettes communes, peuvent donner à l'ensemble desdites cours et courettes les dimensions prescrites par les articles 9, 10, 11 et 12, pour les cours et courettes dépendant d'un même immeuble.

Ils doivent, dans ce cas, notifier leur accord au préfet de la Seine et prendre envers la ville de Paris, avant tout commencement d'exécution des travaux, l'engagement de maintenir communes leurs cours et courettes.

Les cours et courettes ainsi réunies peuvent être séparées par des clôtures dont la hauteur est fixée conformément aux dispositions de l'article 663 du Code civil ».

En effet, si les dimensions réglementaires sont suffisantes lorsque les bâtiments qui entourent la cour appartiennent à un même propriétaire, on ne saurait concevoir qu'elles ne suffisent plus, quand ces bâtiments font partie de deux propriétés différentes.

d) *Hauteur des étages.* — Les règles édictées par le décret de 1902, en matière de hauteur des maisons,

sont complétées par des dispositions relatives à la hauteur des étages. L'article 17 du décret décide, en effet, que « dans les bâtiments, de quelque nature qu'ils soient, en bordure des voies publiques ou privées ou des cours, la hauteur du rez-de-chaussée et celle de l'étage placé immédiatement au-dessus ne peuvent jamais être inférieures à $2^{m},80$ mesurés sous plafond.

La hauteur des sous-sols et des autres étages ne doit pas être inférieure à $2^{m},60$ mesurés sous plafond.

Pour l'étage le plus élevé d'un bâtiment, cette dernière hauteur s'applique à la partie la plus haute du rampant et toute chambre lambrissée doit avoir au moins 2 mètres de plafond horizontal ».

Le décret de 1884 interdisait aux constructeurs d'élever plus de sept étages au-dessus du rez-de-chaussée. Le règlement actuel ne limite pas expressément le nombre des étages. Mais les constructeurs sont soumis, à cet égard, aux restrictions qui résultent des dispositions relatives au gabarit des maisons et à la hauteur des étages.

En outre, aux termes du décret de 1884, la hauteur du rez-de chaussée ne pouvait jamais être inférieure à $2^{m},80$. Celle des sous-sols et des autres étages ne devait pas être inférieure à $2^{m},60$. Le décret de 1902 ne modifie ces règles que pour le premier étage ou entresol, et pour le dernier étage.

Les prescriptions relatives à la hauteur des maisons ne visent que les édifices privés. Les bâtiments publics sont soustraits à l'application du droit commun, en

considération de leurs vastes proportions et de leur caractère monumental.

Au surplus, il est loisible à l'administration, dans certaines hypothèses, d'autoriser les particuliers à déroger aux prescriptions du décret. Le décret de 1902 décide, en effet, dans son article 43, que « le préfet de la Seine peut, pour les constructions privées ayant un caractère monumental ou pour des besoins d'art, de science ou d'industrie, autoriser, après avis du Conseil général des bâtiments civils et avec l'approbation du Ministre de l'Intérieur, des dérogations aux dispositions du présent décret relatives à la hauteur des bâtiments ».

§ 4. — *Contraventions*

Les infractions aux dispositions relatives à la hauteur des maisons sont constatées par les architectes attachés à la préfecture de la Seine sous le nom de commissaires-voyers.

Ces agents adressent les procès-verbaux au Préfet de la Seine, qui saisit le Conseil de préfecture ou le Tribunal de simple police, suivant qu'il s'agit d'une contravention de grande ou de petite voirie.

Lorsqu'il est question de bâtiments bordant les voies publiques, les infractions aux prescriptions du décret de 1902 constituent des contraventions de grande voirie et relèvent du Conseil de préfecture de la Seine, sauf recours au Conseil d'Etat (Conseil d'Etat, 13 août

1823, Dubois de la Touche ; 28 janvier 1864, Belloir ; 17 février 1888, Larrieu et Cie).

Aux termes de la déclaration du roi du 10 avril 1783 les contrevenants « seront condamnés, quant aux propriétaires, en trois mille livres d'amende..., et à l'égard des maîtres maçons et autres ouvriers, en mille livres d'amende...». Ces amendes peuvent d'ailleurs, conformément à l'article 1er de la loi du 23 mars 1842, relative à la police de la grande voirie, être modérées jusqu'au vingtième.

En dehors de l'amende, il appartient au Conseil de préfecture d'ordonner la démolition des ouvrages indûment exécutés (Conseil d'Etat, 17 février 1888, Larrieu et Cie). Mais la démolition ne doit s'entendre que du rescindement des ouvrages faits en contravention, et non de la démolition de l'édifice tout entier.

Enfin la Déclaration du Roi du 10 avril 1783 prescrivait la confiscation des matériaux. Ce mode de répression a été complètement abandonné par la jurisprudence.

Lorsque l'infraction est relative aux dispositions qui fixent le maximum de hauteur des bâtiments situés en dehors des voies publiques, elle constitue, au contraire, une contravention de petite voirie, de la compétence des tribunaux de simple police (Conseil d'Etat, 28 janvier 1864, Belloir ; 25 janvier 1866, Eustache. — Cassation crim., 25 avril 1877, Chazette, Laporte et Cochelin). Le tribunal doit prononcer une amende de

1 fr. à 5 fr. soit en vertu de l'article 471, n° 5 du Code pénal, soit en vertu du n° 15 de ce même article. En cas de récidive, le contrevenant est passible d'un emprisonnement de trois jours au plus. Le tribunal peut toujours accorder le bénéfice des circonstances atténuantes (Code pénal, articles 463 et 483).

En plus de cette amende, le tribunal de simple police ordonnera la démolition des constructions qui excèdent les limites réglementaires (Cassation crim., 27 avril 1877, précité).

CHAPITRE III

SAILLIES

§ 1 *Généralités. — Historique*

On peut entendre par « saillie » tout ce qui est en avant de la ligne verticale d'un bâtiment au-delà de l'alignement, depuis le sol jusqu'aux combles (1). Mais cette définition très générale ne répond pas au but de ce chapitre. En effet, nous n'avons pas à nous occuper ici des bâtiments ou portions de bâtiments en saillie sur l'alignement. Les règles qui les concernent font partie de la législation de l'alignement. Il est simplement question des ouvrages fixés ou adossés au mur de face des maisons et avançant plus ou moins sur la voie publique. Ces objets, qui constituent les saillies proprement dites, étaient divisés par les anciens auteurs en saillies « fixes » et en saillies « mobiles », suivant qu'ils faisaient corps avec la construction, comme les colonnes, les pilastres, les balcons,

(1) Davenne. Lois sur la voirie, n° 46.

les corniches, ou qu'ils n'y adhéraient point, comme les devantures de boutiques, les lanternes, les enseignes. Ces deux catégories de saillies n'ont pas la même destination : les saillies fixes forment un élément de la décoration des façades, tandis que les saillies mobiles ont pour objet de favoriser le commerce et d'attirer les chalands.

A raison de l'utilité que présentent les saillies, il est naturel que l'administration en tolère l'établissement sur son domaine. Mais elle doit les restreindre dans de justes limites, afin de garantir la sécurité et la commodité de la circulation.

Jusqu'au XVII[e] siècle, les saillies furent l'objet d'une réglementation très rigoureuse. C'est ainsi qu'un arrêt du Parlement de Paris, en date du 5 juillet 1508, interdit « à tous, de quelqu'estat et condition qu'ils soient, que dorénavant ils ne fassent ni ne renouvellent aucunes saillies » (1). Cette prohibition se justifiait à une époque où les rues de Paris étaient généralement très étroites. Mais à mesure que l'on procéda à l'élargissement des voies publiques, que les arts devinrent en honneur et que le commerce se développa, l'usage s'introduisit d'établir des saillies au-devant des façades, et les riverains furent soumis à

---

(2) La déclaration du roi du 14 mai 1554, l'arrêt de règlement du 16 juin 1554, et plusieurs actes postérieurs contiennent des prescriptions analogues à celles de l'arrêt du 5 juillet 1508.

un régime moins sévère. L'édit de décembre 1607, tout en maintenant la prohibition des saillies qui résultent de l'empiétement du corps des bâtiments (art. 4), décide que les autres saillies pourront être établies avec l'autorisation du grand-voyer (art. 5). La détermination des saillies permises dans la ville de Paris fit encore l'objet, sous l'ancien régime, de nombreux règlements, parmi lesquels nous nous bornerons à citer la Déclaration du Roi du 16 juin 1693, les ordonnances du Bureau des Finances du 26 octobre 1666, du 1er avril 1697, du 25 mai 1761, les ordonnances de police du 17 décembre 1761 et du 13 juillet 1764.

La réglementation minutieuse que l'ancienne monarchie avait élaborée en matière de saillies devait tomber en désuétude, à la suite des événements qui se déroulèrent sous la période révolutionnaire et de la disparition des autorités qui, jusque-là, avaient eu la charge de la voirie.

Les riverains eurent beau jeu à profiter de cette circonstance pour établir des saillies de dimensions excessives. La liberté illimitée dont jouissaient les riverains se traduisit au surplus par l'établissement d'entablements, de corniches et d'auvents en plâtre, dont la chute provoqua de nombreux accidents.

Afin de remédier à ces abus, l'Ordonnance royale du 24 décembre 1823, interprétée par l'Ordonnance de police du 9 juin 1824, détermina les saillies qui restaient absolument prohibées, et fixa, en outre, les

dimensions maxima des saillies tolérées par l'administration.

Ces deux ordonnances, rendues à une époque où les rues étaient encore très étroites, et pour correspondre aux besoins d'une circulation moins active et d'un commerce moins développé que de nos jours, sont restées néanmoins en vigueur jusqu'en 1882.

A cette époque, il parut nécessaire d'élaborer une nouvelle réglementation des saillies, en tenant compte des progrès réalisés depuis le Second Empire en matière de voirie; la création de rues plus larges, l'établissement, devenu général, des trottoirs au-devant des murs de face des maisons, avaient eu pour résultat d'améliorer les conditions de la circulation ; il convenait de mettre le droit positif en harmonie avec la situation de fait nouvelle

Tel fut l'objet du décret du 22 juillet 1882.

Cet acte étend, dans une large mesure, les facultés jusque-là accordées aux constructeurs, aux commerçants en boutique ou en appartements, en ce qui concerne l'établissement des saillies. Il autorise notamment, sur les grands et les petits balcons, l'établissement de constructions légères ou windows qui ne dépassent pas la saillie des balcons et sous la condition que ces constructions présentent toutes les garanties désirables de solidité.

Le décret de 1882 innove encore en substituant à l'ancienne distinction des saillies en saillies fixes et saillies mobiles, qui dans la pratique ne répondait à

rien de bien défini, la division en objets inhérents au gros œuvre des bâtiments et en objets ne faisant pas partie intégrante de la construction. La nouvelle classification présente l'avantage de délimiter la compétence des tribunaux administratifs et des tribunaux judiciaires. Les saillies de la première catégorie sont de la compétence du Conseil de préfecture, à titre de saillie de grande voirie. Les saillies de la deuxième catégorie sont au contraire des saillies de petite voirie et elles relèvent, dès lors, du tribunal de simple police.

Le décret de 1882 laissait d'ailleurs à l'administration parisienne une grande liberté d'appréciation. Le Préfet de la Seine avait en effet la faculté « d'autoriser, après avis du Conseil général des bâtiments civils et avec l'approbation du Ministre de l'Intérieur, des saillies exceptionnelles pour les constructions ayant un caractère monumental ».

Bien que l'administration interprétât dans le sens le plus large le décret de 1882, l'opinion publique vit dans cet acte la manifestation d'une sorte de « caporalisme architectural ». Loin de favoriser le développement de l'architecture, le décret de 1882 ne prévoyait, disait-on, que des façades plates et dépourvues de tout pittoresque. L'aspect général de la capitale se ressentait de la rigueur d'une telle réglementation. Il convenait, dès lors, d'atténuer les dispositions du décret de 1882. Cette réforme a été réalisée par le titre II du décret du 1er août 1902.

§ 2. *Le décret du 1er août 1902.*

a) *Dispositions générales.* — Aux termes de l'art. 18 du décret du 13 août 1902, « il ne peut être établi, sur les murs de face des constructions alignées ou non alignées de la ville de Paris, aucune saillie sur la voie publique autre que celles autorisées par les dispositions qui suivent ».

Cette disposition reproduit exactement l'article premier du décret de 1882.

« Pour les constructions alignées, le parement antérieur des murs séparatifs doit toujours indiquer l'alignement; à cet effet, il est réservé sur la face antérieure de ces murs, à 1 m. 50 au plus du sol, un nu d'une surface minimum de 20 centimètres sur 20 centimètres » (art. 19).

Les géomètres de la Ville auront ainsi des points de repère qui leur permettront de tracer facilement la ligne séparative de la voie publique et des propriétés privées.

« Les dimensions des saillies autorisées sont fixées, sauf les exceptions ci-après indiquées, d'après la largeur réglementaire de la voie au droit des constructions par les bâtiments alignés ou en retraite de l'alignement et d'après la largeur effective pour les bâtiments sujets à reculement.

Toutes les saillies sont mesurées à partir de l'ali-

gnement pour les bâtiments alignés et à partir du nu du mur de face pour les bâtiments non alignés.

Toute fraction de mètre est, pour le calcul de la largeur de la voie, comptée pour un mètre » (art. 20).

Après avoir réglé la hauteur des maisons proportionnellement à la largeur des voies publiques, le décret de 1902 détermine sur la même base les dimensions des saillies. Il convient d'observer, toutefois, que la disposition finale de l'article 20 déroge au principe inscrit dans le premier alinéa, puisqu'elle confère aux riverains d'une rue de 14 m. 05 par exemple, les mêmes droits que ceux accordés pour une voie de 15 mètres.

A l'exemple du décret de 1882, le décret de 1902 divise les saillies en objets inhérents au gros œuvre des bâtiments et en objets ne faisant pas partie intégrante de la construction.

b) *Saillies des objets inhérents au gros œuvre des bâtiments.* — « La limite des saillies permises sur la façade des bâtiments pour les éléments décoratifs, les soubassements, les balcons et les constructions en encorbellement, est déterminée par un gabarit établi ainsi qu'il suit :

Ce gabarit est composé de deux lignes verticales, l'une correspondant à la partie supérieure de cette façade depuis un point pris à la hauteur réglementaire telle qu'elle résulte des dispositions de l'article 2, et

l'autre correspondant à la partie inférieure depuis le trottoir ou le revers pavé.

La ligne séparative des deux parties de la façade est pour les rues de 30 mètres de largeur et plus, placée à une hauteur minimum de 3 mètres au-dessus du trottoir, et pour les rues de moins de 30 mètres de largeur, à une hauteur de 6 mètres, moins un dixième de la largeur de la voie.

La saillie du gabarit sur l'alignement est, au maximum, pour la partie supérieure de la façade, des huit centièmes de la largeur de la voie sur les voies de moins de 10 mètres de largeur, et de 60 centimètres, plus deux centièmes de la largeur de la voie, avec un maximum de 1 mètre 20, sur les voies de 10 mètres de largeur et au-dessus.

La saillie du gabarit, pour la partie inférieure, ne doit pas dépasser le quart de celle qui est permise pour la partie supérieure, et peut être, en tout cas, de 20 centimètres.

Dans la partie supérieure de la façade, le nu à l'alignement doit toujours servir de fond à la décoration et occuper, à chaque étage, un dixième au moins de la surface de la façade de l'étage, déduction faite des baies » (art. 21).

Il résulte de ces dispositions que le gabarit des saillies forme une zone extérieure parallèle au gabarit de la construction. L'article 21 détermine uniquement la ligne verticale de ce gabarit. Nous examinerons plus loin, sous l'article 26, les règles qui concernent l'arc de

cercle et la tangente à 45° limitant le gabarit à sa partie supérieure.

La ligne verticale du gabarit comprend elle-même deux parties : une partie supérieure, ou partie des grandes saillies, et une partie inférieure, bien plus réduite puisqu'elle ne peut s'étendre au-delà du quart de la saillie permise pour la partie supérieure.

La hauteur à laquelle est placée la ligne séparative des deux parties de la façade augmente en raison de l'exiguité de la largeur de la voie, de telle sorte que les grandes saillies ne peuvent, en aucun cas, intercepter la lumière et rendre insalubres les étages inférieurs.

Afin d'empêcher les constructeurs de sacrifier l'intérêt de la voie publique au souci de décorer les façades, le décret de 1882 exige que, dans la partie supérieure du gabarit vertical, le nu à l'alignement occupe, à chaque étage, un dixième au moins de la surface de la façade. Cette disposition ne visant que la partie supérieure des façades, rien ne s'oppose à ce que les riverains établissent des saillies continues, dans la partie inférieure.

Telle est la seule réserve spécifiée par le décret. Les dispositions nouvelles sont bien plus larges que les règles établies par le décret de 1882. En effet, sous l'empire de cet acte, il n'était accordé aux constructeurs, pour la partie inférieure du gabarit vertical, que 8 cm. au lieu de 20 cm. dans les voies ayant moins de 12 m. de largeur, et, dans les voies de 12 m.

et au-dessus, que 14 cm., au lieu de la progression actuelle de 20 cm. à 30 cm.

Aux termes de l'article 22 « il peut être établi sur la partie supérieure des façades des constructions fermées en encorbellement, dont les surfaces cumulées, projetées sur un plan vertical parallèle à la façade, ne peuvent en aucun cas être supérieures au tiers de la surface totale de la partie supérieure de ladite façade. Pour les bâtiments ayant plusieurs façades sur rue, chaque façade est considérée isolément pour le calcul des surfaces permises aux constructions fermées en encorbellement.

Chaque pan coupé compte avec l'une des deux façades qu'il sépare, au choix du constructeur.

Latéralement et à l'extrémité des bâtiments, les saillies des constructions sont limitées par un plan vertical à 45° avec celui de l'alignement et partant à 25 cm. de la ligne séparative, mesure prise sur ledit alignement ».

Cet article règle une catégorie de saillies dont l'établissement était interdit par le décret de 1882. En dépit de cette prohibition, les constructions fermées en encorbellement ou bow-windows étaient tolérées par l'administration. Le décret de 1902 a transformé en règle légale cette pratique.

L'art. 23 stipule que « dans les voies de 16 m. de largeur et au-dessus, la saillie réglementaire de chaque balcon peut être augmentée d'un quart, à condition qu'en projection horizontale l'ensemble des bal-

cons ne couvre pas plus du quart de la surface permise à chaque étage ».

Cette disposition a pour but de briser la ligne continue des balcons, que les constructeurs avaient l'habitude d'aligner au maximum de la saillie.

« Par dérogation aux dispositions de l'article 21, la décoration des entrées principales d'un bâtiment et celle des corniches au rez-de-chaussée peuvent descendre jusqu'à 2 m. 50 au-dessus du trottoir avec une saillie égale à deux fois celle qui est permise pour la partie inférieure de la façade.

Dans les voies de 20 mètres de largeur et au-dessus, la décoration des entrées principales peut descendre jusqu'au sol avec une saillie qui ne peut dépasser deux fois celle qui est permise pour la partie inférieure de la façade » (Art. 24).

Cette disposition permet aux constructeurs de donner un certain relief aux saillies qui ornent l'entrée principale des bâtiments, tandis que les dimensions prévues par le décret de 1882 étaient à cet égard extrêmement gênantes.

« Les herses, chardons, artichauts et autres objets analogues en ferronnerie destinés à servir de défense sur les balcons peuvent avoir 25 centimètres en sus de la saillie permise pour les corniches, balcons et entablements sur lesquels ces objets sont fixés » (Art. 25).

« Les objets d'ornementation des combles, tels que couronnements de lucarne, crêtes ajourées et galeries, ne doivent pas dépasser les limites d'un arc de cercle

concentrique à celui du gabarit de la construction et dont le rayon est celui de l'arc de cercle déterminé à l'article 3, augmenté de la saillie permise pour la partie supérieure des façades.

Dans leur ensemble, les largeurs des couronnements des lucarnes ne peuvent excéder les deux tiers de la largeur de face du bâtiment, déduction faite des couronnements des constructions en encorbellement sur la voie publique, dans les conditions indiquées au présent décret.

Pour les couronnements des constructions en encorbellement, l'augmentation de rayon, prévue au paragraphe 1er, peut être égale à deux fois le maximum de saillie permis pour la partie supérieure des façades, sans que les espaces des locaux habitables puissent jamais dépasser les limites de l'arc de cercle concentrique tel qu'il est fixé audit paragraphe 1er.

Dans les trois cas ci-dessus, les arcs de cercle sont prolongés par leur tangente à 45 degrés.

Pour les constructions en encorbellement, les parties du couronnement qui s'élèvent au-dessus de la ligne de base réglementaire du comble ne peuvent, en aucun cas, avoir en largeur plus du tiers de celle de la façade. »

Cet article complète les dispositions de l'article 21, en déterminant les limites de la zone de décoration dans la partie des bâtiments qui surmonte la façade.

c) *Saillie des objets ne faisant pas partie des construc-*

tions. — Le nouveau décret a réglé les saillies de petite voirie en prenant pour base le principe de la proportionnalité. Après avoir appliqué ce principe aux saillies inhérentes au gros œuvre des bâtiments, l'administration s'est proposé d'établir une juste relation entre la largeur des voies publiques et les dimensions des saillies de petite voirie, tout en apportant dans cette réglementation les tempéraments nécessaires.

Nous nous bornerons à transcrire le texte du décret. L'interprétation des dispositions relatives aux saillies de petite voirie ne soulève point de difficultés, et, au surplus, ces règles n'offrent qu'un médiocre intérêt.

Aux termes de l'article 27 « les saillies des objets ne faisant pas partie intégrante des constructions et dépassant le gabarit des saillies des objets faisant partie intégrante des constructions ne peuvent être établies à moins de 50 centimètres de l'arrêté du trottoir, mesurés horizontalement. Ces objets ne doivent être établis qu'à partir de 3 mètres du trottoir mesurés verticalement, sous réserve des exceptions indiquées dans les articles 29, 35 et 36 ».

Art. 28 « La saillie des devantures de boutiques, compris seuils et socles, doit être enfermée dans les limites du gabarit fixées pour la partie inférieure des bâtiments ».

Art. 29 « La saillie des corniches de devanture et des tableaux sous corniche, y compris tous ornements pouvant y être appliqués, ne doit pas dépasser les

trois centièmes de la largeur de la voie, avec un maximum de 80 centimètres.

Elle peut, quelle que soit la largeur de la voie, être portée à 50 centimètres ».

Art. 30. — « La saillie des grilles de boutiques, volets ou contrevents pour fermeture de boutiques, pilastres, colonnes, chambranles, vitrines, caissons isolés en applique et panneaux de décoration dans la hauteur du rez-de-chaussée et de l'étage immédiatement au-dessus, moulures formant cadre, ne peut dépasser la limite du gabarit fixée pour la partie inférieure des bâtiments ».

Art. 31 « A tous les étages, la saillie maximum des grilles de croisées, persiennes, volets, jalousies et autres objets analogues est celle du gabarit pour la partie inférieure du bâtiment.

Dans la hauteur de 3 mètres au-dessus du trottoir, les persiennes, volets, jalousies et autres objets analogues ne peuvent être placés que dans l'épaisseur des tableaux des baies et ne doivent pas ouvrir à l'extérieur.

Il est interdit, dans la hauteur des étages, de développer extérieurement tous châssis vitrés, toutes croisées simples ou doubles, hormis le cas où ils se trouvent au-dessus d'un grand balcon ».

Art. 32 « Le maximum de saillie des supports d'étalages sur les façades est égal à deux fois celui du gabarit pour la partie inférieure des bâtiments.

Aucun étalage n'est permis plus haut que l'étage immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée ».

Art. 33 « Le maximum de saillie des enseignes, tableaux-enseignes, attributs, écussons, écriteaux de location, grands tableaux (frises courantes portant enseignes), transparents en forme d'appliques, vitrines lumineuses, horloges, lanternes mobiles ou fixes, à bras ou à consoles et autres objets analogues, est :

1° Quand la plus grande dimension de ces objets est parallèle au mur de face, celui du gabarit pour la partie inférieure des bâtiments. En hauteur, ces objets ne doivent pas dépasser l'arc de cercle défini au paragraphe 1er de l'article 26.

3° Quand la plus grande dimension de ces objets est perpendiculaire au mur de face, le dixième de la largeur de la voie avec un maximum de 2 mètres. La hauteur peut être égale à la saillie permise et la largeur à la moitié de cette même saillie.

Les potences, supports et attaches des objets sont compris dans ces mesures ».

Art. 34 « La saillie des marquises, transparents, baldaquins (supports compris) ne doit pas excéder 3 mètres.

La distance entre la saillie de ces objets et l'aplomb de l'arête du trottoir ne doit pas être inférieure à 50 centimètres.

Le préfet de la Seine peut autoriser l'établissement de marquises excédant 3 mètres de saillie et fixe alors, pour chaque cas, la saillie qui peut être per-

mise, d'après la largeur de la voie et des trottoirs et les besoins de la circulation.

La hauteur de ces objets, non compris les supports, n'excède pas 1 mètre.

Ils ne peuvent pas recevoir de garde-corps ni être utilisés comme balcons.

Ils doivent être disposés de façon à ne masquer ni les appareils d'éclairage public ni les plaques indicatrices des noms des voies publiques.

La couverture des marquises est entièrement translucide et munie des dispositifs nécessaires pour protéger les passants contre la chute des verres

Aucune partie des supports, consoles ou accessoires ne doit être établie à moins de 3 mètres au-dessus du trottoir.

Aucun de ces objets ne peut être autorisé sur les façades au droit desquelles il n'y a pas de trottoir ».

Art. 35 « Le maximum de saillie des bannes et stores à rez-de-chaussée est de 3 mètres.

La distance entre la saillie des bannes et stores au rez-de-chaussée et l'aplomb de l'arête du trottoir ne doit pas être inférieure à 50 centimètres.

Les lambrequins, branches, supports, coulisseaux, joues, en un mot, toutes les parties accessoires des bannes, doivent être arrêtés à 2 m. 50 au moins au-dessus du trottoir.

Les bannes doivent être essentiellement mobiles et ne peuvent, en aucun cas, être établies à demeure. En outre, elles doivent être disposées de façon à ne

masquer ni les appareils de l'éclairage public, ni les plaques indicatrices des noms des voies publiques.

Aucun de ces objets ne peut être autorisé sur les façades au droit desquelles il n'y a pas de trottoir.

La saillie des bannes et stores aux étages, au droit de chaque croisée non pourvue de grand balcon, ne doit pas dépasser 80 centimètres.

Au droit des constructions en encorbellement, cette saillie est prise à partir du nu desdites constructions.

Au-devant des croisées pourvues de grands balcons, les stores ou bannes peuvent avoir la même longueur et la même saillie que les balcons, et, en tout cas, une saillie de 80 centimètres.

Il peut être placé des stores ou bannes au-devant des étages en retrait, à la condition que leur saillie n'excède pas le profil règlementaire des saillies hors comble ».

Art. 36 « La saillie des abat-jour et réflecteurs diurnes ne doit pas dépasser 50 centimètres.

Ces objets ne peuvent être placés qu'à 2 m. 50 au moins au-dessus du trottoir.

Le maximum de saillie pour les rampes d'illumination est de 10 centimètres au-delà des gabarits ou de la saillie des objets sur lesquels elles sont fixées.

Les tuyaux de descente sont renfermés dans les limites du gabarit fixées pour la partie inférieure du bâtiment.

La saillie des cuvettes de dégorgement des eaux pluviales sous l'entablement est limitée à celle du

gabarit ; elle peut, en tout cas, être de 35 centimètres ».

L'article 37 autorise les riverains à établir provisoirement certaines saillies au-devant des constructions.

Il décide que « lorsqu'un bâtiment, en retraite sur l'alignement, est placé entre deux bâtiments construits audit alignement, il peut être permis de masquer le renfoncements par des constructions provisoires ou des appentis.

Ces constructions ne doivent, en aucun cas, excéder la hauteur du rez-de-chaussée.

Le préfet de police est consulté sur les autorisations demandées ».

Enfin le titre III du décret édicte, à l'égard de certaines saillies, des dispositions destinées à ménager le passage du régime ancien au régime instauré par l'acte de 1902. Ces « dispositions spéciales et transitoires » sont ainsi conçues :

Art. 38 « Les objets en saillie existant actuellement et dépassant les limites fixées par le présent décret ne peuvent être réconfortés même en partie, et ne doivent, dans leurs parties mauvaises, être rétablis que dans les limites des saillies réglementaires.

Cependant, en certains cas, les objets anciens ayant un caractère archéologique ou artistique peuvent être réconfortés après autorisation du préfet de la Seine ».

Art. 39 « Il est interdit, en dehors de la saillie permise pour la partie inférieure des bâtiments, d'éta-

blir, de remplacer ou de réparer des marches, perrons, pas, entrées de cave et tous autres ouvrages en saillie sur les alignements et placés sur le sol de la voie publique.

Néanmoins, il peut être fait exception à cette règle pour ceux de ces ouvrages qui sont la conséquence de changements apportés au niveau de la voie.

En outre, les marches, perrons, pas, entrées de cave qui dépendent d'immeubles atteints par l'alignement au moment de la promulgation du présent décret, et qui font eux-mêmes saillie sur l'alignement, peuvent être entretenus et au besoin reconstruits tels qu'ils existaient jusqu'à l'époque où seront réédifiés les bâtiments dont ils dépendent ».

Art. 40 » Il est interdit, en dehors de la saillie permise pour la partie inférieure des bâtiments, d'établir des bornes en saillie sur le mur de face ou de clôture.

Les bornes existant, lors de la promulgation du présent règlement, sur les voies non munies de trottoirs, devront être enlevées lors de la construction des trottoirs ».

Art. 41 « Aucun conduit de fumée ne peut être appliqué sur le parement extérieur du mur de face, ni déboucher sur la voie publique.

Aucune espèce de cuvette pour l'écoulement des eaux ménagères ou industrielles ne peut être établie en saillie sur la voie publique.

Les conduits de fumée, cuvettes d'eaux ménagères

ou industrielles, ainsi que les volets ou persiennes existant actuellement à rez-de-chaussée et se développant à l'extérieur ne peuvent être réparés ni remplacés ».

L'article 42 décide que les dispositions relatives aux saillies, comme celles qui concernent la hauteur des maisons, ne sont pas applicables aux édifices publics, et l'article 43, alinéa 2, ajoute que le Préfet de la Seine peut autoriser des saillies exceptionnelles pour les constructions ayant un caractère monumental, après avis du conseil général des bâtiments civils et avec l'approbation du ministre de l'intérieur.

§ 3. — *Pouvoirs de l'Administration*

Le décret de 1902 a uniquement pour objet de déterminer un maximum que les saillies ne peuvent pas dépasser. Il n'en résulte pas que les riverains soient autorisés de plein droit à établir des saillies conformément aux dispositions qu'il édicte. Par application des règles anciennes, il appartient à l'administration de vérifier, dans chaque cas particulier, si l'établissement des saillies peut se concilier avec les exigences de l'intérêt général, et d'accorder ou de refuser l'autorisation, suivant les circonstances.

Les pouvoirs discrétionnaires de l'administration se justifient pleinement. En effet, la limite du domaine public est déterminée par un plan vertical élevé à la ligne séparative de la rue et des propriétés privées. Dès lors, toute saillie constitue un empiétement que

l'administration a la faculté de tolérer, mais qu'elle doit être libre d'interdire.

Le droit de délivrer les permissions appartient au Préfet de la Seine.

Les demandes d'autorisation, rédigées sur papier timbré, sont présentées au nom des propriétaires, usufruitiers ou locataires des immeubles où les saillies doivent être établies.

L'autorisation n'est valable qu'une année. Elle est périmée s'il n'en a pas été fait usage dans ce délai.

De même que l'administration apprécie librement l'opportunité de l'établissement des saillies, elle peut retirer les autorisations accordées, lorsque cette mesure est commandée par l'intérêt public. Les permissionnaires ne sauraient invoquer le bénéfice de la prescription, le domaine public étant imprescriptible.

Mais le Préfet de la Seine ne peut user de ses pouvoirs que dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité publique. C'est cette seule considération, en effet, qui est à la base de la réglementation des saillies. Le souci d'embellir la voie publique ne suffirait pas pour justifier des mesures restrictives relatives aux saillies. (Cassation, 11 septembre 1847, Pommerage ; 28 février 1863, Clavel. — Conseil d'État, 31 mai 1889, Hulain).

§ 4. — *Contraventions*

Le Préfet de la Seine a qualité pour délivrer les autorisations, quelle que soit la nature des saillies

qu'on se propose d'établir. Mais il y a lieu de distinguer, au point de vue de la juridiction compétente pour réprimer les contraventions, suivant qu'il s'agit d'une infraction aux lois et règlements sur les saillies de grande voirie, ou d'une contravention aux dispositions édictées en matière de saillies de petite voirie.

En effet, dans le premier cas, le Conseil de préfecture de la Seine est compétent, tandis que les contraventions de petite voirie relèvent du Tribunal de simple police.

Les contraventions de grande voirie sont sanctionnées : 1° Par une amende de 3.000 fr. contre les propriétaires et de 1.000 fr. contre les entrepreneurs. Cette amende peut être réduite jusqu'au vingtième, en vertu de la loi du 23 mars 1842 ; 2° par la démolition des ouvrages établis sans autorisation ou excédant les limites fixées par l'autorisation.

Quant aux contraventions de petite voirie, les peines applicables sont : 1° Une amende de 1 fr. à 5 fr. ; 2° la démolition.

Les pénalités encourues par les contrevenants sont donc les mêmes que celles qui sanctionnent les prescriptions relatives à la hauteur des maisons. De même qu'en cette matière, au surplus, les contraventions sont constatées par les architectes-voyers de la ville de Paris.

CHAPITRE IV

MESURES RELATIVES A L'EMPLOI DE CERTAINS MATÉRIAUX DANS LES CONSTRUCTIONS RIVERAINES

Il est essentiel que les bâtiments élevés en bordure de la voie publique offrent de sérieuses garanties de stabilité, et qu'ils ne puissent compromettre la sécurité du passage. Il importe également de prévenir les incendies, si fréquents dans les villes, en interdisant aux constructeurs d'employer certains matériaux particulièrement dangereux.

L'autorité municipale, à qui incombe le soin de veiller à la sécurité de la circulation et de prévenir, par des précautions convenables, les accidents et les fléaux calamiteux (1), a, par cela même, qualité pour prescrire l'observation des règles de l'art de bâtir.

Les servitudes qui pèsent, à cet égard, sur les propriété riveraines sont relatives aux constructions en pans de bois et aux pointes de pignon.

---

(1) Loi des 16-22 août 1790, tit. XI, art. 3.

§ 1er *Constructions en pans de bois*

Dès le XVIe siècle, il fut interdit aux riverains d'élever des façades à pans de bois, c'est-à-dire formées d'un assemblage de charpente. Au siècle suivant, l'édit de décembre 1607 renouvela cette prohibition. Elle fut d'ailleurs peu respectée, et l'ordonnance du Bureau des Finances du 18 août 1667, afin de prévenir les dangers que faisaient courir aux habitants les pans de bois édifiés le long des voies publiques, ordonna aux propriétaires de Paris « de faire couvrir à l'avenir les pans de bois de lattes, clous et plâtre, tant en dedans que dehors, en telle manière qu'ils soient en état de pouvoir résister au feu », à peine de 150 livres d'amende, et de la démolition des ouvrages.

La déclaration du Roi du 16 juin 1693 fut moins rigoureuse que l'édit de 1607. Elle défendit seulement « d'élever aucuns pans de bois, sans avoir pris les alignements et permissions nécessaires des trésoriers de France ».

Les règlements édictés sous l'ancien régime en ce qui concerne les pans de bois ont été confirmés par la loi des 19-22 juillet 1791.

Au début du XIXe siècle, l'Administration parisienne prétendit que la prohibition d'établir des pans de bois avait un caractère absolu.

Mais cette thèse était insoutenable. Elle ne pouvait en effet se concilier avec les termes de la déclaration du Roi du 10 avril 1783, qui fixait à 48 pieds la hauteur des constructions en pans de bois, et qui, par cela même, reconnaissait la régularité de ce mode de construction. Aussi le Conseil d'Etat a-t-il décidé, dans la suite, qu'il était seulement interdit d'établir des pans de bois sans une autorisation préalable (Conseil d'Etat, 13 juillet 1828, Besnard ; 19 juin 1838, Paliard; 17 février 1859, Catillon et Morenaud). Cette jurisprudence est aujourd'hui constante.

Mais l'administration n'accorde l'autorisation d'établir des pans de bois que dans deux hypothèses : 1° lorsque la profondeur du terrain sur lequel on doit construire n'a pas plus de huit mètres. Encore, dans ce cas, la préfecture de la Seine exige-t-elle que le mur de face soit en maçonnerie, dans toute la hauteur du rez-de-chaussée. 2° lorsque le pan de bois, établi au-dessus de l'entablement, forme attique, constitue le dernier étage possible et peut être considéré comme faisant partie du comble.

En dehors de ces deux cas, l'autorisation est toujours refusée.

Cette pratique administrative nous paraît inattaquable au point de vue juridique. En effet, d'après les anciens règlements, l'administration a toute liberté pour apprécier s'il y a lieu ou s'il n'y a pas lieu de délivrer l'autorisation. Elle peut, dès lors, soit refuser

l'autorisation, soit en subordonner la délivrance à des conditions déterminées (1).

Au surplus, même quand la permission a été accordée, les riverains ne sauraient donner aux façades à pans de bois la hauteur permise pour les constructions ordinaires. Il résulte de l'article 5 de la déclaration du Roi du 10 avril 1783 que la plus grande hauteur qui puisse être donnée aux façades à pans de bois est 48 pieds, soit 15 m. 60 (Conseil d'Etat, 2 août 1838, Secrétain et Trit; 18 novembre 1838, Guillaumot).

L'inobservation des prescriptions relatives à l'établissement des pans de bois constitue une contravention de grande voirie, qui relève du conseil de préfecture. Cette juridiction appliquera l'arrêt du Conseil du 27 février 1765, qui interdit d'exécuter sans autorisation « toutes espèces d'ouvrages aux faces des dites maisons », à peine de démolition des ouvrages, de confiscation des matériaux et de 300 livres d'amende contre les propriétaires (Conseil d'Etat, 16 août 1860, Lorin); pareille amende sera prononcée contre les maçons, charpentiers et ouvriers (Conseil d'Etat, 6 décembre 1844, Grossetête). Les mêmes peines sont encourues en cas de réparation non autorisée des ouvrages existants (Conseil d'Etat, 23 juillet 1897, Yves et Vignaudon).

---

(1) Dalloz. Répertoire de jurisprudence, v° voirie par terre, n° 1724.

Toutefois le Conseil de préfecture peut se dispenser de prononcer la démolition et réduire l'amende, lorsque la construction était de nature à être autorisée, ou lorsque le contrevenant a modifié sa construction de manière à ne donner lieu à aucune poursuite (Conseil d'Etat, 5 décembre 1854, Lesieur).

Enfin, aux termes de la loi du 23 mars 1842, l'amende peut être réduite jusqu'au vingtième, avec un minimum de 16 francs.

§ 2. *Des pointes de pignon.*

Il est absolument interdit aux propriétaires d'établir des pointes de pignon dans les constructions riveraines. L'ordonnance de police du 18 août 1667, confirmée par l'article 29 de la loi des 19-22 juillet 1791, porte en effet : « Faisons pareillement défenses auxdits propriétaires de faire faire aucunes pointes de pignon, formes rondes ni quarrées ».

Le Conseil de préfecture de la Seine, qui est chargé de réprimer les contraventions commises en cette matière, appliquera les sanctions prévues par l'arrêt du Conseil du 27 février 1765, c'est-à-dire l'amende et la démolition des travaux.

CHAPITRE V

DROITS DE VOIRIE

La délivrance des alignements individuels, des permissions de construire ou de réparer des édifices le long de la voie publique, et des autres permis qui se requièrent en grande ou en petite voirie, donne lieu à la perception de taxes au profit de la ville de Paris.

Ces perceptions doivent être considérées comme des rétributions prélevées sur les riverains des voies publiques, en échange de certains services et de certains avantages.

§ 1er *Notions historiques.*

L'origine des droits de voirie remonte à une époque très reculée. Ils sont mentionnés, en effet, dans le registre de Jean Sarrazin, écrit en 1270, mais ce document paraît apocryphe. Il est certain toutefois que, le 20 septembre 1357, les droits de voirie furent réunis aux revenus du domaine royal par une ordonnance du dauphin de France. Mais, avec l'établisse-

ment de la vénalité des charges, ils devinrent la rémunération des officiers publics chargés de l'édilité.

La quotité de ces droits fut longtemps déterminée par l'usage. Des lettres patentes d'avril 1595, que le Parlement de Paris refusa d'enregistrer, tentèrent, mais en vain, de la régulariser. C'est seulement à la date du 22 septembre 1600 qu'intervint une ordonnance établissant un tarif des droits de voirie pour la ville de Paris.

Quelques années plus tard, cet acte fut confirmé par l'édit de décembre 1607, qui attribue au grand voyer et à ses commis le produit des droits de voirie. Le taux de ces redevances variait suivant la nature de l'ouvrage autorisé. Le permis visait-il un objet de grande voirie, c'est-à-dire la construction d'un édifice ou l'établissement d'une saillie inhérente au bâtiment, les droits s'élevaient à 60 sols tournois. S'il s'appliquait au contraire à une saillie de petite voirie, telle qu'un auvent, une enseigne, et tous autres objets ne faisant pas corps avec la construction, les droits étaient réduits de moitié.

Une déclaration royale du 16 juin 1693 augmenta le taux des droits de voirie. Elle attribua aux commissaires généraux de la voirie qu'elle créait, « pour alignement de chacune maison » la somme de six livres, et pour l'apposition des objets de petite voirie, la somme de quatre livres. Ce nouveau tarif fut confirmé, dans la suite, par les lettres patentes du 22 octobre 1733 et 31 décembre 1781.

Supprimés à Paris en 1790 comme se rattachant à des offices disparus, les droits de voirie furent rétablis par un arrêté du Préfet de la Seine du 24 nivôse an IX. Le Ministre de l'Intérieur, jugeant cette perception illégale, interdit de la continuer, par une décision du 28 pluviôse an IX. Mais il annonçait qu'il présenterait un projet destiné à autoriser la perception des droits de voirie sur des bases convenables. En effet, le 27 octobre 1808, un décret en Conseil d'Etat réglementa minutieusement le tarif des droits de voirie, en conservant la distinction des droits de voirie adoptée sous l'ancien régime.

Mais le tarif établi par le décret de 1808 manquait de souplesse et ne se modelait pas exactement sur l'importance variable des ouvrages autorisés. Il parut équitable de modifier le décret de 1808, de manière à donner aux droits de voirie un caractère nettement proportionnel. En conséquence, le Préfet de la Seine fut amené à préparer un nouveau tarif des droits de voirie. Ce tarif, délibéré par le Conseil municipal, à la date du 27 et du 30 décembre 1872 fut homologué, le 18 juillet 1874, par un décret rendu dans la forme des règlements d'administration publique.

§ 2. *Régime actuel. — Tarification des droits de voirie.*

Le tarif établi par le décret de 1874 frappe séparément les objets de grande voirie et les objets de petite voirie, à l'exemple des anciens règlements.

Les objets taxés sont soumis à des droits fixes ou proportionnels. Les droits proportionnels se subdivisent en droits au mètre linéaire et en droits au mètre superficiel.

§ 3. *Dans quelles hypothèses l'administration peut-elle recouvrer des droits de voirie ?*

La jurisprudence décide que les droits sont dus par le seul fait qu'une permission a été accordée et qu'ils ne peuvent être l'objet d'une restitution, même partielle, quand les travaux autorisés sont restés inachevés (Conseil de préfecture de la Seine, 13 juin 1877, Lequart).

Mais il faut que la délivrance de l'alignement ou d'une permission ait un caractère obligatoire. Les droits de voirie ne sont pas applicables, par suite, aux constructions élevées en deçà des limites légales de la voie publique (Conseil d'Etat, 15 juillet 1841, de Turin.)

Par contre, ils sont dus, en ce qui concerne les travaux exécutés à la façade d'un immeuble bordant la voie publique, sans qu'il y ait lieu de distinguer si les travaux sont exécutés volontairement ou sur une injonction administrative (Conseil d'Etat, 11 février 1898, Dupuy.)

Les droits de voirie ne sont dus qu'une fois pour toutes, tant que les objets imposés ne subissent aucune modification.

§ 4. — *Par qui sont dus les droits de voirie ?*

Mais les droits de voirie sont-ils une charge réelle, grevant l'immeuble riverain de la voie publique, et l'administration peut-elle les réclamer à tout détenteur de cet immeuble, ou bien sont-ils une obligation personnelle de celui qui, par son fait, en a justifié la perception ?

A notre avis, il convient de se rallier à la deuxième solution. En effet, les droits de voirie ne sont pas autre chose que le prix d'une permission, et il est naturel de décider qu'ils doivent être acquittés par le bénéficiaire de la permission.

On peut encore justifier le caractère personnel des droits de voirie en tenant compte de l'analogie qui existe entre ces perceptions et les taxes de pavage, quant au mode de recouvrement. Or il est constant que la taxe de pavage ne peut être réclamée qu'à celui qui est propriétaire de l'immeuble riverain au moment où la voie publique est mise en état de viabilité. Ne faut-il pas adopter ici une solution analogue ?

La jurisprudence du Conseil de préfecture de la Seine a cru devoir le faire, et elle reconnaît formellement, à l'heure actuelle, en dépit des prétentions contraires de la ville de Paris, que l'obligation d'acquitter les droits de voirie ne saurait être considérée comme une sorte de servitude légale, compre-

nant le droit de suite et pesant sur l'immeuble riverain (Conseil de préfecture de la Seine, 21 janvier 1903, Viguier).

§ 5. — *Recouvrement des droits de voirie*

Le bénéficiaire de la permission, seul débiteur des droits de voirie, doit exécuter son obligation à l'instant même où il reçoit l'expédition du permis. Dès lors, en règle générale, la perception des droits de voirie ne donne pas lieu à des poursuites contre les propriétaires riverains.

Il se peut toutefois que les particuliers négligent de demander l'autorisation dont ils sont obligés de se munir, et qu'ils entreprennent indûment l'exécution d'un ouvrage soumis aux droits de voirie. Dans cette hypothèse, le recouvrement s'effectue, contrairement à ce qui à lieu dans les autres communes de France, « suivant les formes usitées en matière de contributions directes » (Décret du 27 octobre 1808, art. 6).

Mais les débiteurs des droits de voirie n'étant pas connus d'avance, il est impossible à l'administration de dresser, en matière de droits de voirie, un rôle nominatif. Aussi la jurisprudence admet-elle que le commandement, signifié au redevable en vertu d'un simple état de poursuites visé par le Préfet de la Seine, est régulier en la forme, et que la nullité ne peut en être prononcée (Tribunal civil de la Seine, 27 septembre 1887.)

§ 6. — *Réclamations — Compétence*

Les demandes en décharge ou en réduction des droits de voirie doivent être présentées dans un délai de trois mois à partir du moment où les droits de voirie imposés ont été portés à la connaissance du redevable par un avertissement (Conseil d'Etat, 5 mai 1896, Mosnier. — Conseil de préfecture de la Seine, 5 novembre 1902, de Persin). Elles relèvent du Conseil de préfecture de la Seine, sauf appel au Conseil d'Etat. Le Conseil de préfecture est compétent pour statuer sur toutes les difficultés relatives à l'assiette et à la perception des droits de voirie (Conseil d'Etat, 5 mai 1896, Mosnier. — Conseil de préfecture de la Seine, 16 janvier 1878, Bigot).

Le requérant a, d'ailleurs, la faculté de demander au Préfet de police, par la voie gracieuse, la remise ou la modération des droits de voirie.

§. 7. *Privilège garantissant le paiement des droits de voirie.*

Jusqu'à une époque récente, la jurisprudence décidait, en l'absence de toute disposition expresse sur ce point, que la ville de Paris ne pouvait se prévaloir de la loi du 12 novembre 1808, relative au privilège du Trésor public pour le recouvrement des

contributions directes (Cour de cassation, 21 janvier 1891, ville de Paris contre faillite Launeau). La Ville n'avait, en matière de droits de voirie, qu'une créance chirographaire. Cette solution ne peut plus être admise depuis que la loi de finances du 30 mars 1902 a, par son article 58 ,rendu applicables aux taxes municipales perçues dans les formes admises pour les contributions directes les dispositions de la loi du 12 novembre 1808. La créance de la Ville est désormais une créance privilégiée.

Les droits de voirie constituent pour la ville de Paris, une source de revenus importante. Leur produit s'est élevé, au cours de l'exercice 1911, à la somme de 1.341.533 fr. 46.

CHAPITRE VI

INSCRIPTION DU NOM DES RUES

Jusqu'au XVIII[e] siècle, les habitants ne connaissaient le nom des rues que par la tradition. Ce n'est qu'en l'année 1728 que furent posées les premières plaques indicatrices du nom des voies publiques. Cette opération eut lieu par les soins et aux frais de l'administration. Quelque temps après, une ordonnance du lieutenant de police, en date du 30 juillet 1729, assura la conservation des écriteaux, en interdisant aux particuliers de les faire enlever ou de les effacer « à peine de cent livres d'amende pour chaque contravention, et autres plus grandes peines en cas de récidive » (1).

Les anciens règlements furent confirmés, à l'époque révolutionnaire, par l'ordonnance de police du 16 ventôse an IX.

Mais ils ont été abrogés et remplacés par le décret

---

(1) Voir, en outre, l'ordonnance du 3 juin 1730 et la sentence de police du 5 août 1735.

du 23 mars 1806, qui a ordonné la réinscription, aux frais de la Ville, des noms des rues, places, quais, et marchés de Paris.

Aux termes de l'article 2 de ce décret, les propriétaires des maisons situées à l'encoignure des rues ou en face d'une rue perpendiculaire ou oblique, doivent laisser apposer sur leurs immeubles des plaques indiquant le nom des rues. Le décret de 1806 ne prescrit l'établissement des plaques que sur une face de chaque angle de rue. Toutefois le ministre de l'Intérieur a décidé, sur une délibération du Conseil municipal, que l'administration parisienne pourrait placer des inscriptions à toutes les encoignures de rues (1).

Les propriétaires ne sont pas tenus seulement de réserver sur les murs les espaces destinés à recevoir les plaques indicatrices. Ils doivent encore, aux termes de l'art. 7 du décret de 1806, qui a reproduit sur ce point les anciennes ordonnances, supporter les frais d'entretien des inscriptions.

En pratique, l'administration n'a jamais invoqué cette prescription. Les dépenses d'entretien des plaques répondant à un besoin d'ordre général, la Ville les a prises à sa charge. Les propriétaires ne sont tenus de réparer ou d'établir à leur frais les inscriptions qui lorsqu'elles ont été dégradées ou détruites par leur fait.

---

(1) Daubenton, Code de la voirie des villes, article 237, note.

La ville de Paris supporte ainsi, en cette matière, les mêmes dépenses que les autres communes de France (Loi du 11 frimaire an VII, art. 4, § 2 et 9). Mais la loi du 11 frimaire an VII, qui a mis à la charge des communes les frais d'entretien des plaques indiquant le nom des rues, ne s'aurait s'appliquer dans les villes où un texte spécial fait peser ces dépenses sur les riverains. Par suite, si l'administration parisienne jugeait opportun de se prélavoir du décret de 1806, les propriétaires devraient acquitter les frais d'entretien des inscriptions (1).

Les dispositions du décret de 1806 ont été complé-

---

(1) Les autres dispositions du décret de 1806 n'offrent guère qu'un intérêt technique. Il nous suffira, dès lors, de reproduire le texte du décret :

Art. 1er. — « Il sera procédé, dans le délai de trois mois, à la réinscription des noms actuels des rues, places, quais, halles et marchés de la ville de Paris d'après les ordres et les instructions de notre ministre de l'Intérieur ».

Art. 2. — « Les inscriptions seront exécutées à l'huile, et, pour la première fois, à la charge de la commune de Paris; cette dépense sera supportée par le fonds de 300.000 fr. alloué à la ville de Paris, en 1806, pour dépenses imprévues ».

Art. 3. — « Ces inscriptions seront en caractères d'une grandeur moyenne, entre celle des numéros actuels des maisons et celle des anciennes inscriptions des rues ; les couleurs en seront les mêmes que celles de ces nouveaux numéros et indiqueront comme eux la direction de chaque rue ».

Ces deux articles ne sont plus suivis à l'heure actuelle. Les plaques sont en lave émaillée, en tôle émaillée ou en

tées par plusieurs actes postérieurs. C'est ainsi qu'une ordonnance de police du 9 juin 1824, un arrêté du préfet de la Seine du 5 novembre 1844 et une instruction du préfet de police du 15 février 1850 ont interdit aux particuliers de masquer les plaques indicatives du nom des rues. En outre, par application de ces règlements, les propriétaires ne peuvent déposer les inscriptions qu'avec l'autorisation préalable du préfet de police.

---

zinc laminé, avec des dimensions variant avec l'importance du nom à inscrire. Les lettres sont blanches sur fond bleu.

Art. 4. — « Les anciennes inscriptions sur pierre et qui se trouvent en bon état pourront néanmoins être conservées, en donnant au fond et aux caractères les couleurs indiquées par l'art. précédent ».

Art. 5. — « Il ne sera placé ou réparé d'inscriptions que sur une face de chaque angle de rue, mais elles seront établies de manière que le passant, en arrivant dans cette rue, apercevra toujours à l'un des angles de celle qui fera face, ou dans laquelle il entrera, le nom que portera cette rue ».

Art. 6. — « Pour l'exécution de cette réinscription générale, il sera passé par-devant le préfet du département de la Seine, une adjudication au rabais, d'après un cahier des charges dressé par le préfet, et approuvé par notre ministre de l'Intérieur ».

Art. 7. — « L'entretien de ces inscriptions sera à la charge des propriétaires des maisons sur lesquelles elles seront placées ; les propriétaires pourront en conséquence les faire exécuter à leurs frais d'une manière plus durable, soit en tôle vernissée, soit en faïence, soit en terre à poêle émaillée, en se conformant cependant aux autres dispositions du présent décret sur la couleur et la dimension des inscriptions ».

La hauteur des emplacements destinés à recevoir les plaques est déterminée, aux termes d'un arrêté du 5 novembre 1844, par le réverbère le plus rapproché. Lorsque ce réverbère est supporté par une console adhérente à la maison, la base de l'inscription est placée à 5 cm. au-dessus du tube horizontal de la console. Dans les voies magistrales, où les réverbères ne sont pas fixés aux maisons, les plaques indicatrices sont placées au-dessous de la lanterne (1).

L'arrêté du 5 novembre 1844 décidait, en outre, que les contraventions seraient déférées au Conseil de préfecture de la Seine, suivant la règle applicable aux ouvrages exécutés en violation des règlements de voirie. Le Conseil d'Etat a jugé, au contraire, par un arrêt du 29 juin 1850, que les infractions aux règlements concernant les plaques indicatrices constituaient des contraventions de petite voirie (Conseil d'Etat, 29 juin 1850, Dumas et Germain). En effet, l'apposition des écriteaux a pour but et pour résultat de faciliter la circulation et dès lors elle doit être rangée sans conteste parmi les mesures de petite voirie. La solution admise par le Conseil d'Etat est d'ailleurs conforme à la tradition. En effet, sous l'ancien régime, l'inscription du nom des rues était réglementée par le lieutenant général de police. Or, ce magistrat ne connaissait que des matières de petite voirie. Les objets de

(1) Block et de Pontich, administration de la ville de Paris, p. 285.

grande voirie relevaient du Bureau des finances ou du Roi en son Conseil.

Le tribunal de simple police sera donc saisi de la contravention résultant du refus d'un propriétaire de réserver, à l'encoignure de son immeuble, l'emplacement destiné à recevoir les plaques indicatrices. Il lui appartiendra d'appliquer l'amende prévue par l'article 471, § 15 du Code pénal.

CHAPITRE VII

NUMÉROTAGE DES MAISONS

L'attribution de numéros distincts aux immeubles situés dans une même rue apparaît comme le corollaire de l'indication du nom des voies publiques. En effet, la facilité des relations entre les habitants exige, dans toute grande ville et principalement dans une capitale, que chaque maison puisse être aisément reconnue. Le numérotage des maisons présente, en outre, de grands avantages pour l'administration, qui l'utilise notamment dans les services des contributions et des hypothèques. A raison de sa double destination, l'opération du numérotage a été mise partie à la charge des propriétaires, partie à la charge de l'administration.

A Paris, le numérotage des maisons, dont l'origine remonte au début du XVI[e] siècle (1), n'a été généralisé que bien plus tard, par une ordonnance royale du 1[er] juillet 1768. Cette mesure fut exécutée d'une ma-

(1) En 1512, lors de la reconstruction du pont Notre-Dame, on y bâtit sur un plan uniforme 68 maisons, qui furent numérotées par les soins de l'architecte.

nière imparfaite, et le décret du 15 pluviôse an XIII vint régler à nouveau le numérotage des maisons. Les articles 9 et 11 déterminent les obligations respectives des propriétaires et de l'administration. Les autres dispositions sont relatives au mode d'exécution de l'opération du numérotage (1).

Aux termes des articles 9 et 11 du décret du 15 plu-

---

(1) Ces règles étant d'ordre purement technique, nous nous bornerons à transcrire le texte du décret de 1805, qui porte :

Art. 1er. — Il sera procédé, dans le délai de trois mois, au numérotage des maisons de Paris, d'après les ordres et instructions du Ministre de l'Intérieur.

Art. 2. — Ce numérotage sera établi par une même suite de numéros pour la même rue, lors même qu'elle dépendrait de plusieurs arrondissements communaux, et par un seul numéro qui sera placé sur la porte principale de l'habitation. Ce numéro pourra être répété sur les autres portes de la même maison, lorsqu'elles s'ouvriront sur la même rue que la porte principale ; dans le cas où elles s'ouvriraient sur une rue différente, elles prendront le numéro de la série appartenant à cette rue.

Art. 3. — Les rues dites des faubourgs, quoique formant continuation à une rue du même nom, prendront une nouvelle suite de numéros.

Art. 4. — La série des numéros sera formée des nombres pairs pour le côté droit de la rue, et des nombres impairs pour le côté gauche.

Art. 5. — Le côté droit d'une rue sera déterminé dans les rues perpendiculaires ou obliques au cours de la Seine, par la droite du passant s'éloignant de la rivière et dans celles parallèles, par la droite du passant marchant dans le sens du cours de la rivière.

viôse an XIII, le premier établissement du numérotage des maisons a lieu auxfrais de la Ville, et l'entretien des numéros incombe aux propriétaires. Cette règle, qui était d'abord spéciale à la ville de Paris, a été étendue par l'ordonnance royale du 23 avril 1823 à toutes les communes où le numérotage serait jugé nécessaire. L'obligation des riverains se justifie pleinement. « S'il est juste, dit le préambule de l'ordonnance, que le premier établissement des numéros soit payé sur les fonds communaux ainsi que leur renouvellement lorsqu'il y a lieu d'en changer la série, il n'est

---

Art. 6. — Dans les îles, le grand canal coulant au nord déterminera seul la position des rues.

Art. 7. — Le premier numéro de la série, soit pair, soit impair, commencera, dans les rues perpendiculaires ou obliques au cours de la Seine, à l'entrée de la rue prise au point le plus rapproché de la rivière et dans les rues parallèles, à l'entrée prise en remontant le cours de la rivière, de manière que, dans les premières, les nombres croissent en s'éloignant de la rivière, et dans les secondes, en la descendant.

Art. 8. — Dans les rues perpendiculaires ou obliques au cours de la rivière, le numérotage sera exécuté en noir sur un fond d'ocre ; dans les rues parallèles, il sera en rouge sur le même fond.

Art. 9. — Le numérotage sera exécuté à l'huile, et, pour la première fois à la charge de la commune de Paris.

Art. 10. — A cet effet, il sera passé par-devant le Préfet du département de la Seine, une adjudication au rabais de l'entreprise du numérotage exécuté à l'huile, à tant par numéro de grandeur, de forme et couleur déterminées par le cahier des charges.

pas moins convenable que l'entretien et la restauration des numéros demeurent à la charge des propriétaires, soit à raison des avantages qu'ils en tirent pour la facilité des relations, soit parce que la dégradation des numéros n'est qu'une suite de la dégradation de la propriété ou des changements qu'elle subit par le fait du propriétaire ».

Par application de ces règles, la régularisation et le renouvellement du numérotage, prescrits par l'arrêté du Préfet de la Seine du 2 juin 1847, ont été opérés aux frais de la Ville (1).

L'administration municipale a fait dresser un plan indiquant la nature des propriétés riveraines, les noms des propriétaires et les numéros existant au moment de la régularisation. Elle a effectué sur ces données le remaniement du numérotage, en réservant sur le plan, au droit des propriétés non bâties, des constructions très étendues et susceptibles d'être divisées, des numéros à raison de 1 pour chaque largeur de 15 mètres, qui correspond, à Paris, au développement ordinaire des façades.

---

(1) Le mode d'exécution prescrit par le décret du 15 pluviôse an XIII a subi à cette époque quelques modifications. C'est ainsi qu'à la peinture à l'huile, qui présentait de nombreux inconvénients, l'administration a substitué des plaques en lave émaillée, établies sur fond bleu d'azur, avec chiffres en blanc. Elle a décidé aussi que cette couleur serait la même pour toutes les rues. La hauteur des chiffres est fixée à 0^m13, avec épaisseur de 0^m17 au minimum, et une longueur qui varie suivant le nombre des chiffres à inscrire.

Le décret de l'an XIII n'a pas déterminé la hauteur à laquelle les numéros doivent être placés. Le service de la voirie exige que les constructeurs établissent les numéros au-dessus du pied-droit de droite de la principale porte d'entrée de chaque maison. Quant à la dépose des numéros, elle doit toujours être autorisée par un acte spécial du Préfet de la Seine (Ordonnance de police du 9 juin 1824).

Il convient de noter, enfin, que la violation des règlements relatifs au numérotage constitue une contravention de petite voirie, de la compétence du tribunal de simple police. Les raisons qui justifient la compétence de l'autorité judiciaire, en matière de contravention touchant l'inscription du nom des rues, conservent ici toute leur valeur.

CHAPITRE VIII

RAVALEMENT DÉCENNAL DES MAISONS RIVERAINES

Afin d'augmenter l'agrément de la voie publique, le législateur a imposé aux riverains l'obligation de veiller à la propreté des façades. En effet, aux termes de l'article 5 du décret du 26 mars 1852, « les façades des maisons seront constamment tenues en bon état de propreté. Elles seront grattées, repeintes ou badigeonnées au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui sera faite au propriétaire par l'autorité municipale. Les contrevenants seront passibles d'une amende qui ne pourra excéder 100 francs ».

En outre, l'arrêté préfectoral du 22 juin 1904, portant règlement sanitaire de la ville de Paris, conformément aux lois du 15 février 1902 et du 7 avril 1903 relatives à la protection de la santé publique, décide que « toutes les façades sur rues ou sur cour seront mises en état de propreté au moins tous les dix ans. Si ces façades sont enduites en plâtre, elles seront repeintes ou badigeonnées après nettoyage » (Art. 100).

« Les façades sur courettes et cours de cuisines, les

parois peintes des allées, vestibules, escaliers à l'usage commun seront lessivées au moins tous les dix ans. Si ces façades sont enduites en plâtre, elles seront peintes et blanchies à la chaux. Les grillages et couvertures vitrées posées sur les cours des cuisines ou les courettes seront toujours accessibles et maintenus en bon état de propreté » (Art. 101).

L'arrêté que nous venons de citer a aggravé, dans une large mesure, les obligations des riverains. En effet, le décret du 26 mars 1852 ne visait que les façades des maisons, c'est-à-dire les parties de maisons situées à l'alignement de la rue. Les façades construites en arrière de l'alignement, ou élevées sur des cours et des jardins, n'étaient pas soumises au nettoiement décennal. Le règlement sanitaire stipule, au contraire, que le ravalement est obligatoire pour toutes les façades sur rues, cours et courettes, et même pour les parties intérieures des maisons qui sont d'un usage commun aux locataires. Cette extension du principe posé par le décret de 1852, se justifie pleinement : elle favorise à la fois l'embellissement de la voie publique et l'assainissement des habitations.

Un arrêté du Préfet de la Seine, en date du 5 juillet 1890, a établi un état de roulement pour le nettoiement des façades des maisons riveraines. Cet acte divise les vingt arrondissements de Paris en dix groupes, composés chacun de deux arrondissements. Chaque année, un arrêté préfectoral prescrit le ravalement des mai-

sons d'un groupe, de sorte que chaque maison n'est visée que tous les dix ans.

Les propriétaires ne sont pas tenus de se munir d'une autorisation avant d'entreprendre l'opération du ravalement (Conseil d'État, 19 juillet 1851, Chambert), et, par suite, l'administration ne saurait leur réclamer à cette occasion un droit de voirie.

L'injonction d'avoir à nettoyer les façades des maisons est adressée par le service de la voirie à tous les propriétaires des immeubles situés dans les deux arrondissements visés à l'arrêté préfectoral annuel. Mais si une maison est de construction récente, ou si elle a été mise en état de propreté depuis moins de dix ans, le propriétaire n'est pas tenu de se soumettre à cette injonction ; en effet, le ravalement des façades ne peut être imposé qu'une fois tous les dix ans (Conseil d'Etat, 31 décembre 1869, Tilliet). Le propriétaire demandera au Préfet de la Seine l'autorisation de différer les travaux de nettoiement jusqu'à l'expiration du délai réglementaire. Cette autorisation sera accordée, à moins qu'il ne soit nécessaire, à raison de la malpropreté de la façade, de procéder à un ravalement immédiat, commandé par l'intérêt de la salubrité publique.

Mais lorsque dix ans se sont écoulés à dater de la construction de l'immeuble ou de l'exécution des travaux de nettoiement, l'administration pourrait, en droit strict, exiger le ravalement de la façade. Il est d'usage, toutefois, de ne rappeler les riverains à leurs devoirs qu'à l'expiration de la nouvelle période décennale. Il

n'en serait autrement que si le mauvais état de la façade ne permettait pas d'attendre ce terme (Note de service du 16 mars 1870).

Le ravalement décennal des façades constitue un travail d'entretien et non une grosse réparation. Par suite il incombe à l'usufruitier, et non au nu-propriétaire (1).

Mais l'obligation de tenir les façades des maisons en bon état de propreté pèse sur le propriétaire et non sur le locataire. Quelles que soient les stipulations du bail, le propriétaire ne saurait rejeter sur le locataire la responsabilité de la contravention résultant de l'inexécution des travaux de nettoiement. Il a simplement le droit d'exiger du locataire la mise en état de propreté de la façade, en vertu des contrats qui ont été passés (Conseil de préfecture de la Seine, 1er avril 1898, dame veuve Thénard).

Les infractions à l'article 5 du décret-loi du 26 mars 1852 sont des contraventions de grande voirie, de la compétence du Conseil de préfecture de la Seine (Conseil d'Etat, 31 décembre 1869, Tilliet), sauf recours au Conseil d'Etat. Les contrevenants sont passibles d'une amende qui ne peut excéder 100 francs. Le tribunal doit ordonner, en outre, que faute par le propriétaire de faire exécuter le ravalement, il y sera procédé à ses frais par l'administration.

---

(1) Art. 606 du Code civil.

A l'inverse, les infractions aux dispositions du règlement sanitaire sont des contraventions de petite voirie, et relèvent des tribunaux de simple police. Elles sont sanctionnées par une amende dont le chiffre varie de 1 fr. à 5 fr. (Code pénal, art. 471 n° 15), et par l'exécution d'office des travaux aux frais du propriétaire.

Les contraventions se prescrivent par un an, quelle que soit leur nature (Code d'instruction criminelle, art. 640). Cette prescription court à dater du jour où le délai imparti aux propriétaires pour exécuter les travaux est venu à expiration.

CHAPITRE IX

ECOULEMENT A L'ÉGOUT PUBLIC DES EAUX PLUVIALES ET MÉNAGÈRES ET DES MATIÈRES DE VIDANGE

Les propriétaires riverains sont soumis, en ce qui concerne les égouts, à des obligations spéciales établies dans l'intérêt de la salubrité publique. Le décret du 26 mars 1852, par son article 6, astreint, en effet, les riverains à écouler souterrainement à l'égout les eaux pluviales et ménagères provenant de leurs immeubles, et la loi du 10 juillet 1894 impose l'écoulement direct à l'égout, par la voie souterraine, des matières solides et liquides des cabinets d'aisance.

Section première

Ecoulement direct à l'égoût des eaux pluviales et ménagères

§ 1er *Notions historiques*

L'arrêt du Conseil du 21 juin 1721 autorisait les propriétaires à faire écouler leurs eaux et à décharger leurs latrines dans les égouts qui passaient sous leurs

maisons, mais, par contre, il les obligeait à entretenir et à curer ces égouts. Seuls étaient à la charge de la municipalité les égouts découverts, et ceux qui passaient sous les rues et les places publiques.

Mais ces égouts, n'étant jamais lavés, répandaient des émanations fétides. Dès lors, un autre arrêt du Conseil, en date du 22 janvier 1785, interdit aux propriétaires d'établir des communications entre les maisons et les égouts. Les particuliers furent exonérés des frais d'entretien et de curage, et, depuis cette époque, la Ville n'a pas cessé de supporter ces dépenses.

L'interdiction prononcée par l'arrêt du Conseil de 1785 fut renouvelée dans l'ordonnance royale du 30 septembre 1814.

Mais l'écoulement à ciel ouvert des eaux pluviales et ménagères était une cause d'insalubrité pour les habitants de la capitale, et. en 1832, l'épidémie de choléra qui décima la population parisienne détermina l'administration à empêcher la stagnation des eaux sales dans les ruisseaux des rues. A cet effet, on se préoccupa de généraliser les égouts et de réaliser l'adduction des eaux de l'Ourcq. En outre, le lavage des égouts fut assuré par des chasses d'eau périodiques.

Les améliorations apportées au service des égouts enlevaient toute raison d'être aux mesures restrictives de l'arrêt du Conseil de 1785 et de l'ordonnance royale de 1814. Par suite l'administration crut expédient de tolérer et même d'encourager les communica-

tions souterraines entre les maisons et les égouts. Le décret-loi de 1852 est allé plus loin : il a rendu obligatoire le nouveau mode d'écoulement des eaux. Une telle mesure répondait aux besoins de la salubrité publique. En effet, tous les particuliers ne profitaient pas de la faculté que l'administration leur donnait, et l'intérêt général exigeait qu'ils fussent contraints à écouler souterrainement et directement à l'égout les eaux pluviales et ménagères.

§ 2. *Article 6 du décret-loi du 26 mars 1852*

Cette charge a été imposée par l'article 6 du décret-loi du 26 mars 1852, ainsi conçu : « Toute construction nouvelle dans une rue pourvue d'égout devra être disposée de manière à y conduire souterrainement ses eaux pluviales et ménagères.

La même disposition sera prise pour toute maison ancienne, en cas de grosses réparations, et en tout cas avant dix ans ».

Or, aux termes de l'article 681 du Code civil, tout propriétaire a le droit de déverser sur la voie publique les eaux pluviales, et les auteurs (1), ainsi que la jurisprudence (Conseil d'Etat, 11 janvier 1887, Dubief ; Cass. civ., 15 mars 1877, Hébert), admettent qu'il en est de même pour les eaux provenant des

(1) Daviel. Cours d'eau, tome III, pages 73 et 385 ; Alfred Picard, Traité des eaux, tome IV, page 458.

usages domestiques. L'article 6 du décret-loi de 1852 a donc un caractère exceptionnel ; il fait peser sur les propriétaires riverains des rues de Paris une charge spéciale, dans l'intérêt majeur de l'hygiène urbaine. Les riverains ne sont exonérés de cette servitude que si la rue est dépourvue d'égout, ce qui devient très rare. D'ailleurs, le droit qui est conféré aux propriétaires, dans cette hypothèse, de faire verser les eaux sur la voie publique, ne doit pas entraver la circulation (Conseil d'Etat, 5 juin 1848, Garivier), et les propriétaires sont obligés d'établir les ouvrages nécessaires pour conduire l'eau jusqu'au sol de la rue, tels que des chéneaux, des gouttières, des tuyaux de descente, ou des gargouilles passant sous les trottoirs (1).

Lorsque la rue est pourvue d'un égout, il y a lieu de distinguer entre les maisons nouvelles et les maisons anciennes. Le mode d'écoulement prévu par l'article 6 est immédiatement obligatoire dans les maisons neuves. Mais lorsqu'il s'agit de maisons anciennes, le législateur a décidé, à titre de mesure de faveur, que les propriétaires jouiraient d'un délai de dix ans pour effectuer les transformations nécessaires. Ce délai est compté à partir de la promulgation du décret (2). Toutefois, si, avant l'expiration de ce délai, les propriétaires font exécuter des ouvrages

---

(1) Ord. de police du 24 décembre 1823, du 20 novembre 1831 et du 25 juillet 1862.

(2) Picard. Traité des eaux, tome IV, page 395.

ayant le caractère de grosses réparations, ils doivent se soumettre immédiatement aux prescriptions du décret.

Lorsqu'une rue est pourvue d'un égout public plus de dix ans après la promulgation du décret, le raccordement à l'égout est obligatoire dès que la Ville a terminé les travaux (Cass. crim, 16 juin 1888, Rollin).

§ 3. *Mesures relatives à l'application de l'article* 6.

Le décret-loi de 1852 se bornait à poser un principe, et il laissait à l'administration le soin d'en assurer l'application.

En conséquence, un arrêté du Préfet de la Seine, en date du 19 décembre 1854, décida que le drainage des propriétés de Paris s'effectuerait au moyen de galeries souterraines, dites « branchements particuliers », dont le type était fixé par les dispositions du règlement.

Quelques années plus tard, le décret de 1852 fut étendu, avec les mesures de détail qui le complétaient, aux communes annexées à la ville de Paris. Mais les immeubles situés dans ces agglomérations ayant en général beaucoup moins de valeur que les maisons placées à l'intérieur de la Ville, les charges des propriétaires étaient proportionnellement plus lourdes, et l'établissement des branchements particuliers s'effectuait avec lenteur. Dès lors, un arrêté préfectoral, en

date du 25 février 1870, atténua les obligations des riverains en réduisant les dimensions minima des galeries souterraines.

A la date du 2 juillet 1879, un autre arrêté préfectoral, rendu dans le même esprit que l'acte de 1870, décida que les branchements particuliers pourraient être remplacés par des canalisations en poterie, dans les maisons d'un faible rapport situées en bordure de voies secondaires. L'arrêté du 14 mai 1880 vint compléter ces dispositions : il opéra le classement des rues de Paris en deux catégories, suivant l'importance de la circulation.

A l'heure actuelle, la projection à l'égout public des eaux pluviales et ménagères est réglementée par l'arrêté préfectoral du 16 juillet 1895, qui a eu pour objet de généraliser le système de vidange connu sous le nom de « tout à l'égout ». Cet arrêté laisse subsister la division des rues de Paris en voies de grande et de petite circulation, établie par l'arrêté de 1880. Il décide que lorsque la rue pourvue d'égout est comprise dans la première catégorie, les propriétaires sont tenus d'établir une galerie en maçonnerie de $1^{m},80$ de hauteur sous clé, sur $0^{m},90$ de largeur aux naissances et $0^{m},50$ au radier. Dans les voies de petite circulation, les branchements en maçonnerie peuvent être remplacés, si la nature du sol le permet, par de simples tuyaux en fonte épaisse, s'il s'agit d'immeubles d'un revenu matriciel inférieur à 3000 fr. Les propriétaires d'immeubles d'un revenu imposable

supérieur à 3,000 fr. sont tenus d'exécuter leurs branchements dans les conditions ordinaires.

Les galeries étaient fermées, tout d'abord, à l'aplomb des immeubles, et leur surveillance se faisait par l'égout public. Or, il arrivait que les eaux d'égout refluaient dans les branchements, en temps d'orage par exemple. De là résultaient pour les propriétaires des frais de curage assez élevés. L'arrêté de 1895 décide que les branchements nouveaux seront fermés du côté de l'égout par un mur en meulière et ciment, de $0^m,30$ d'épaisseur (art. 1). Quant aux branchements actuellement existants, ils devront être murés, au droit de l'égout, lors du premier travail de modification ou d'entretien qui sera entrepris, et au plus tard avant dix ans à dater de la publication de l'arrêté.

Les branchements particuliers sont en droit des égouts privés, et dès lors leur construction et leur entretien incombent aux propriétaires riverains. Mais, à raison de leur incorporation partielle à la voie publique, ils apparaissent comme des dépendances des égouts publics qui les desservent. C'est ce qui explique que l'autorité municipale ait le droit de déterminer leurs dimensions et la nature des matériaux à employer. Il en résulte également que l'exécution des travaux est soumise à la surveillance de l'administration et subordonnée à une autorisation préalable. Toutefois les propriétaires sont libres de confier à un entrepreneur de leur choix le soin d'établir les branchements, à moins qu'il ne s'agisse de galeries à construire par

mesure collective, par suite de l'exécution d'un égout neuf. En pareil cas, dans un but de célérité et de meilleure exécution des travaux, la construction des branchements est confiée à un entrepreneur unique, désigné d'avance par voie d'adjudication.

§ 4. *Contraventions à l'article 6 et aux règlements pris pour en assurer l'exécution*

Il se peut que les propriétaires n'entreprennent point les travaux ou qu'ils transgressent les règles édictées par l'autorité. Ils commettent, de ce fait, une contravention de simple police, qui relève des tribunaux judiciaires (Conseil d'Etat, 12 juillet 1855, Riousset, Lesueur, Chassang et Ventajol ; 3 arrêts, Conseil de préfecture de la Seine, 4 mars 1902, Morel). Le tribunal de simple police, sur une demande en dommages-intérêts formée par la Ville, condamnera le contrevenant à exécuter les travaux prescrits, dans un délai déterminé, et, à défaut d'exécution volontaire, il autorisera la Ville à faire exécuter les travaux d'office aux frais de l'intéressé (article 161 du code d'instruction criminelle).

En pratique, toutefois, l'administration ne procède pas par voie de poursuites devant la juridiction répressive. Elle adresse aux propriétaires une mise en demeure individuelle, et si, dans un délai de huit jours, le riverain n'entreprend pas les travaux, les branchements sont établis d'office par les ingénieurs (art. 10, al. 1 de l'arrêté préfectoral du 16 juillet 1895).

La légitimité de ces mesures n'est pas douteuse. Il appartient, en effet, à l'autorité municipale d'assurer l'exécution du décret-loi de 1852 et de prendre à cet effet les mesures nécessaires.

Quant au recouvrement des dépenses avancées par l'administration en cas d'exécution d'office, il est opéré comme en matière de contributions directes (Conseil d'Etat, 21 juillet 1869, Pijon).

Le Conseil de préfecture, chargé de statuer sur les demandes en décharge ou en réduction formées par les propriétaires, a qualité pour apprécier la régularité des actes qui ont abouti à la mise en recouvrement. Mais les intéressés ne sauraient former devant le Conseil d'Etat un recours pour excès de pouvoir contre les arrêtés qui ordonnent la mise en demeure des propriétaires ou l'exécution d'office des branchements particuliers.

Section II

La loi du 10 juillet 1894 et le « tout à l'égout »

§ 1. *Généralités. — Historique*

L'article 6 du décret-loi du 26 mars 1852 assure la salubrité des rues de Paris en interdisant l'écoulement au ruisseau des eaux pluviales et ménagères. Il importe également, dans l'intérêt de la voie publique, mais surtout au point de vue de la salubrité intérieure des habitations, que l'évacuation des matières

usées s'effectue avec la plus grande rapidité possible. Les hommes compétents déclarent qu'il convient d'expulser par l'égout public tous les déchets de la vie journalière, matières fécales, solides et liquides, eaux pluviales, industrielles et ménagères.

Ce système, connu sous le nom de « tout-à-l'égout », a été rendu obligatoire dans la ville de Paris par la loi du 10 juillet 1894, relative à l'assainissement de Paris et de la Seine. Dès qu'il ne touche que d'une manière indirecte au régime des voies publiques, nous nous bornerons à l'examiner rapidement, après avoir rappelé succinctement les systèmes d'évacuation antérieurement adoptés.

Primitivement, les matières fécales étaient jetées au ruisseau, et transportées ensuite, avec les autres immondices, aux voiries ou décharges publiques établies tout autour de l'enceinte de Philippe-Auguste. Ce « tout à la rue » fut prohibé sous le règne de François Ier. Un arrêt du Parlement de Paris, en date du 13 septembre 1533, enjoignit aux propriétaires d'établir dans leurs immeubles des « retraits » ou « privés », c'est-à-dire des lieux d'aisance, et des fosses destinées à recevoir les matières excrémentielles. Des prescriptions semblables furent édictées par l'arrêt du Parlement de Paris du 14 juin 1538, confirmé par plusieurs actes postérieurs (1).

---

(1) Edit de novembre 1531. Voir en outre l'article 193 de la Coutume de Paris, rédigée en 1580.

Ces règlements ne déterminaient point le mode de construction des fosses d'aisances. Les particuliers abusèrent de la liberté qui leur était laissée, et, jusqu'au début du XIX[e] siècle. ils se contentèrent d'établir de simples excavations où les liquides se perdaient par infiltration. Ce système entraînait la contamination des nappes d'eau souterraines qui alimentent les puits. Aussi a-t-il été absolument interdit par le décret du 10 mars 1809, qui astreint les propriétaires à assurer l'étanchéité des fosses d'aisances.

L'ordonnance de police du 5 juin 1834 réalisa un nouveau progrès en autorisant les particuliers à remplacer les fosses fixes en maçonnerie par des fosses mobiles, tonneaux étanches de capacité moyenne, enlevés et remplacés quand il en était besoin. Grâce à ce procédé, la vidange était faite beaucoup plus fréquemment, et le foyer d'infection se trouvait divisé en une série de petits foyers de moindre puissance nuisible.

L'adoption du système diviseur eut pour effet d'améliorer encore le régime de l'évacuation des matières usées. Il fut admis que les propriétaires pourraient faire usage de tinettes filtrantes retenant les solides et déversant les eaux vannes à l'égout par l'intermédiaire de branchements particuliers (arrêté préfectoral du 2 juillet 1867).

Ces divers procédés présentaient de nombreux inconvénients. Les fosses fixes, mêmes étanches, constituaient de véritables foyers d'infection ; elles provo-

quaient, en outre, ce que l'on a appelé « la guerre à l'eau », c'est-à-dire que les propriétaires restreignaient d'une façon excessive la consommation d'eau, afin de rendre moins fréquente l'opération coûteuse et répugnante de l'enlèvement des matières de vidange. Quant aux fosses mobiles, elles débordaient inévitablement. Enfin les tinettes filtrantes, très défectueuses à ce même point de vue, favorisaient en outre l'expansion de gaz délétères dans les appartements.

Il apparaissait clairement que le seul moyen d'assurer l'évacuation rapide des matières usées consistait à appliquer dans la ville de Paris le système du « tout à l'égoût ». Aussi le Conseil municipal crut-il opportun de décider, à la date du 31 juillet 1886, que ce mode de vidange pourrait être employé dans les maisons riveraines des égouts lavés par un large courant d'eau. Deux arrêtés du Préfet de la Seine, rendus successivement le 10 novembre 1886 et le 20 novembre 1887, vinrent déterminer les conditions auxquelles serait subordonné l'exercice de cette faculté.

Mais dès que les égouts étaient destinés désormais à recevoir les matières fécales de toute nature en même temps que les eaux pluviales et ménagères, il devenait extrêmement dangereux de pratiquer le système du « tout à la Seine », comme on l'avait fait jusqu'à cette époque. Les riverains du fleuve prétendaient à juste titre que le nouveau mode de vidange avait déterminé l'empoisonnement des eaux, même en dehors du département de la Seine.

Les expériences faites par Alfred Durand-Claye, à Gennevilliers, en vue de l'utilisation agricole des eaux d'égout et de leur épuration par le sol, ayant pleinement réussi, la municipalité parisienne résolut de diriger les eaux d'égout sur des terrains perméables, au lieu de les déverser dans la rivière. Les projets de la Ville furent sanctionnés par la loi du 4 avril 1889, qui consacrait le double principe de l'écoulement direct et de l'épandage agricole. Cet acte déclarait d'utilité publique et ordonnait les travaux nécessaires pour conduire les eaux des collecteurs urbains sur 800 hectares de terre domaniales situées dans la presqu'île de Saint-Germain, et que l'Etat cédait à la ville de Paris par une convention spéciale.

Mais les terrains que la Ville avait affectés à l'épandage ne tardèrent pas à devenir insuffisants pour l'épuration agricole de la totalité de l'afflux parisien. Or la loi de 1889 ne donnait pas à l'administration les ressources financières nécessaires pour achever les travaux.

D'autre part, le « tout à l'égout » ne pouvait être généralisé que si l'on imposait aux propriétaires l'obligation de transformer leurs immeubles en vue de la projection à l'égout des matières de vidange. Sur ce point encore, la loi de 1889 présentait une regrettable lacune, qui devait être comblée, quelques années plus tard, par la loi du 10 juillet 1894, actuellement en vigueur.

§ 2. — *La loi du* 10 *juillet* 1894.

La loi du 10 juillet 1894 comprend deux parties, l'une financière, l'autre sanitaire.

L'article premier a pour objet de permettre la captation de nouvelles sources, l'amélioration et l'achèvement du réseau d'égouts, l'acquisition et l'organisation de nouveaux champs d'épandage, enfin l'adduction des eaux d'égout jusqu'aux terrains affectés à cet usage. Pour faire face à ces dépenses, la ville de Paris est autorisée à emprunter une somme de 117. 500.000 francs.

Aux termes de l'article 6, la Ville doit avoir terminé les travaux dans un délai de cinq ans à partir de la promulgation de la loi.

Les améliorations projetées étaient justifiées par le souci de pourvoir aux besoins nouveaux que ferait naître la généralisation du « tout-à-l'égout ».

Cette réforme, déjà amorcée par les arrêtés de 1886 et de 1887, qui autorisaient les propriétaires à pratiquer le système de l'écoulement direct à l'égout, est prescrite formellement par l'article 2, alinéa 1[er] de la loi de 1894, aux termes duquel « les propriétaires des immeubles situés dans les rues pourvues d'un égout public seront tenus d'écouler souterrainement et directement à l'égout les matières solides et liquides des cabinets d'aisance de leurs immeubles ».

L'obligation inscrite dans ce texte doit être exécutée sans délai lorsqu'il s'agit de maisons neuves élevées en bordure des rues pourvues d'égouts. Au contraire, pour les maisons anciennes, il est accordé aux propriétaires un délai de trois ans. En effet, ces particuliers ont construit leurs immeubles conformément aux règlements alors existants, et ils peuvent invoquer une sorte de possession d'état dont le législateur n'a pas voulu faire abstraction.

Mais la loi ne fixe pas le point de départ de ce délai de trois ans. Faut-il suppléer à cette lacune en décidant que le délai part du jour de la promulgation de la loi, comme le délai de cinq ans imparti à la ville de Paris?

L'administration parisienne n'a pas adopté cette solution. Elle estime que le délai de trois ans ne doit courir que du jour où la ville a effectué dans chaque rue les travaux nécessaires à la mise en œuvre du « tout à l'égoût ». Il est naturel, en effet, que le délai ne commence à courir qu'à partir du jour où il est possible aux propriétaires de se soumettre aux prescriptions de la loi.

Pour rembourser en principal et intérêts l'emprunt autorisé par le législateur et pour faire face à l'augmentation des dépenses d'entretien des égouts, la Ville est autorisée à percevoir une taxe annuelle de vidange, représentative des services rendus aux propriétaires par l'administration.

La taxe municipale de vidange est assise sur le

revenu net imposé de l'immeuble à la contribution foncière ou à celle des portes et fenêtres, conformément à un tarif progressif allant de 10 francs, pour un revenu inférieur à 500 francs, jusqu'à 1.500 francs pour un revenu de 10.000 francs et au-dessus. Une redevance fixe de 50 francs par chute la remplace pour les immeubles exonérés à un titre quelconque de la contribution foncière.

La base choisie par le législateur offre le grand avantage de résulter d'un simple relevé sur les rôles de contributions, et, par suite, de ne pas soulever de contestations.

D'autre part, le tarif de la taxe donne toute satisfaction aux propriétaires ; les dépenses mises à leur charge par la loi nouvelle sont, en moyenne, inférieures aux frais annuels antérieurement payés aux entrepreneurs de vidange.

Enfin, la gradation établie par le législateur a un caractère démocratique, puisque la taxe pèse plus lourdement sur les maisons d'un grand prix que sur les immeubles d'une faible valeur.

La loi décide, au surplus, dans l'article 4, que le taux des taxes de vidange pourra être revisé tous les cinq ans par décret, après délibération conforme du conseil municipal, sans que ces taxes puissent être supérieures au tarif adopté en 1894.

Quant au recouvrement des taxes, il y a lieu, dit l'article 5, comme en matière de contributions directes.

Par suite, la Ville peut se prévaloir des dispositions

de la loi du 12 novembre 1808, relatives au privilège du Trésor public pour le recouvrement des contributions directes, en vertu de l'article 58 de la loi de finances du 30 mars 1902.

Les demandes en décharge ou en réduction doivent être faites dans un délai de 3 mois, à partir du jour de la publication du rôle. Le Conseil de préfecture de la Seine est compétent pour en connaître.

CHAPITRE X

CLAUSES OU RÉSERVES DOMANIALES.

Il existe à Paris un certain nombre de propriétés qui sont soumises à une clause conventionnelle d'exécution d'alignement, désignée sous le nom de clause ou réserve domaniale,

L'origine des clauses domaniales remonte à la période révolutionnaire. A cette époque, l'administration procéda à la vente des biens qui avaient été mis à la disposition de la nation (1). L'ensemble des biens nationaux était considérable, et, dès lors, on conçut le projet de préparer l'amélioration de la voirie parisienne en soumettant les acquéreurs à des obligations particulières. Il fut stipulé, dans la presque totalité des contrats de vente des biens nationaux, que les adjudicataires devraient se conformer, pour construire ou reconstruire, aux alignements qui leur seraient donnés par l'autorité compétente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité.

---

(1) Décrets du 24 novembre 1789 ; du 9 février 1792 ; du 28 mai 1793.

En effet, dès le 23 novembre 1791, le directoire du département de la Seine ordonnait « à la municipalité de Paris, commise à la vente des domaines nationaux situés dans ladite Ville » d'insérer « dans le titre de vente la condition spéciale, pour l'acquéreur, de se soumettre, lors des constructions et reconstructions, aux alignements de voyerie qui seront donnés par qui il appartiendra ».

Mais c'est surtout après l'arrêté du Directoire du 13 germinal, an V qui prescrivait la confection d'un plan définitif des redressements et des élargissements des rues de Paris, que l'administration a eu recours au système des clauses domaniales.

La validité de ces conventions a toujours été reconnue par la jurisprudence (Cour de cassation, 24 février 1847, Gonnet et Château ; 24 février 1847, Polino, Dubail, Laurichesse, Rimbœuf, Wagner, Cabet. — Conseil d'Etat, 24 février 1859, Davaud).

Mais leur exécution a donné lieu à de sérieuses difficultés.

La ville de Paris a soutenu que les réserves domaniales obligeaient l'acquéreur ou ses ayants cause à exécuter sans indemnité tous les alignements qui pourraient être donnés successivement par l'administration municipale. De telles clauses seraient, dès lors, extrêmement redoutables pour la propriété privée. Elles permettraient à l'administration d'étendre graduellement son emprise sur les immeubles réservés et elles ne laisseraient aux particuliers que des droits

indéfiniment précaires. Les prétentions de la ville de Paris ont été jugées excessives par la jurisprudence (Conseil d'Etat, 27 juillet 1850, Ameling ; 21 juillet 1853, Testard ; 21 juillet 1853, Gavet). Le Conseil d'État a décidé que la clause est purgée dès que l'acquéreur se soumet à un alignement déterminé.

La ville de Paris a prétendu également que lorsqu'un immeuble aliéné sous cette réserve n'a subi, depuis la vente, aucun retranchement par voie d'alignement, la clause domaniale doit être exécutée suivant l'alignement actuellement en vigueur.

Pour apprécier la légitimité d'une telle prétention, il convient de distinguer suivant que la vente a eu lieu dans la période comprise entre le 13 germinal, an V et la loi du 16 septembre 1807, ou depuis cette dernière loi.

L'arrêté du Directoire exécutif du 13 germinal an V, autorisant le ministre de l'Intérieur à régler les plans d'alignement des rues de Paris, décidait qu'il ne serait tracé sur lesdits plans qu'un seul alignement, lequel serait définitif (art. 2). Lorsque des ventes nationales ont été faites sous l'empire de cette disposition, il paraît évident que, dans l'esprit des parties, la clause domaniale se rattachait étroitement aux alignements prévus par l'arrêté. La portée des obligations imposées aux acquéreurs était limitée par le caractère définitif des alignements. Par suite, les contrats de vente n'ont pu imposer aux acquéreurs l'obligation de se conformer aux modifications que les alignements pris

en exécution de l'arrêté du 13 germinal an V ont pu subir en vertu de la loi du 16 septembre 1807. Cette solution a été constamment admise par la jurisprudence du Conseil d'Etat (Conseil d'Etat, 27 juillet 1850, Ameling ; 21 juillet 1853, Gavet et Testard ; 24 février 1849, Davaud ; 6 juin 1873, Barbet).

A l'inverse, lorsque la vente a eu lieu sous l'empire de la loi de 1807, qui permet à l'administration de modifier successivement les plans d'alignement, le propriétaire doit se conformer à l'alignement qui est en vigueur au moment où il exécute la clause domaniale. Dès que l'acquéreur n'a pas purgé la clause en exécutant un alignement antérieur, il est tenu de se conformer aux limites actuelles, quelles que soient les modifications apportées par l'administration au plan général d'alignement (Cour de Paris, 9 juillet 1895, Banque parisienne et Compagnie d'assurances terrestres « La Centrale »).

Les contestations portant sur le sens d'une clause domaniale rentrent dans le contentieux des domaines nationaux, sur lequel le Conseil de préfecture est appelé à statuer en vertu de l'article 4 de la loi du 28 pluviôse an VIII.

Toutefois le Conseil de préfecture ne saurait interpréter les clauses domaniales inscrites dans les ventes de biens provenant des hospices. Les ventes faites par ces établissements sont des contrats de droit commun et les difficultés qu'elles peuvent soulever sont de la compétence des tribunaux judiciaires (Conseil d'Etat, 6 février 1860, Garon).

CHAPITRE XI

SERVITUDES D'ASPECT ET DE FAÇADE

Les propriétaires riverains des rues de Paris sont assujettis, dans certaines hypothèses, à des charges particulières, imposées uniquement dans l'intérêt de l'embellissement et de la décoration des voies publiques. Ces charges, désignées sous le nom de servitudes d'aspect ou de façade, obligent les propriétaires à élever leurs constructions dans des conditions déterminées, ou à suivre les dispositions d'un ordre architectural spécial.

Mais comment l'administration municipale peut-elle imposer aux riverains de telles servitudes ?

Elle ne saurait se fonder, à cet égard, sur les pouvoirs généraux de police que le législateur lui a conférés (1).

De même, le décret-loi du 26 mars 1852 n'a pas prévu une pareille extension des prérogatives de la ville.

---

(1) Lois du 14 décembre 1789, du 16 août 1790, du 18 juillet 1837.

Sans doute, la loi romaine prohibait tout ce qui pouvait nuire, au point de vue architectural, à la beauté de la cité (1). Mais ce système despotique n'a pas été introduit dans la législation moderne.

Si donc l'administration veut doter une rue de Paris d'un mode spécial de décoration, elle doit conclure une convention avec les propriétaires. A défaut d'une pareille convention, elle doit procéder par voie d'expropriation publique, puis revendre les propriétés ainsi acquises, avec la condition pour l'acheteur de se conformer au plan arrêté, et de construire selon le mode d'architecture voulu. Cette opinion est d'ailleurs celle de la doctrine (2) et de la jurisprudence (Cass. crim., 15 août 1830; 13 janvier 1844, Manigold; 7 mars 1862. — Conseil d'Etat, 14 mars 1845, Pajot; 19 juin 1865, Minel).

Les servitudes d'aspect ou de façade ont donc un caractère purement contractuel et par suite les infractions à ces servitudes ne constituent pas des contraventions aux lois et aux règlements sur la voirie (Conseil d'Etat, 1er décembre, Meunier; 19 juin 1863, Minel).

---

(1) Diruenda sunt omnia quæ in publico quocumque loco, contra ornatum et commodum ac decoram faciem civitatis exstructa noscuntur (Cod. Ier, 6, lib. VIII, tit. 12).

(2) Daubanton, Code de la voirie, p. 39; Dumay, Traité du domaine, p. 478; Féraud-Giraud, Servitudes de voirie, n° 78.

Dans une première série, les servitudes dont il s'agit consistent dans l'interdiction de construire à l'alignement.

C'est ainsi qu'aux termes d'une loi du 22 juillet 1854 et d'un décret du 13 août suivant, les propriétés en bordure de l'avenue du Bois de Boulogne doivent être séparées de la voie publique par des grilles d'un modèle uniforme, et aucune construction ne doit être élevée à moins de dix mètres de ces grilles. L'espace compris entre les grilles et les bâtiments doit être cultivé en jardin d'agrément. Enfin, il ne peut être exercé dans l'intérieur de ces propriétés ni commerce, ni industrie, sans une autorisation du Préfet de la Seine qui en détermine, dans tous les cas, les conditions. Cette autorisation est toujours révocable (1).

Dans une deuxième série, il est permis de construire à l'alignement, mais toutes les maisons doivent avoir une architecture symétrique. Il en est ainsi place des Vosges, place des Victoires, place Vendôme, etc.

Dans les rues de Rivoli, de Castiglione et des Pyramides, il est interdit aux riverains non seulement d'adopter tel mode d'architecture qui leur convien-

---

(1) Des servitudes analogues existent pour les terrains en bordure de la place de l'Etoile, du boulevard de Montmorency, des avenues Prudhon, Raphaël et Ingres, des boulevards Suchet et Lannes, de la chaussée de la Muette et de l'avenue Henri Martin. Sont soumis également à la servitude *non aedificandi* certains immeubles situés aux abords du Parc Monceau, les propriétés riveraines de la place de l'Europe, etc.

drait, mais encore de louer les boutiques situées sous les arcades à des « ouvriers travaillant du marteau » et à des « bouchers, charcutiers, pâtissiers, boulangers ou autres artisans dont l'état nécessite l'usage du four ».

D'autre part, les arcades établies le long de ces rues, bien que constituant des dépendances des propriétés privées, sont livrées à la circulation et par suite sont régies par les lois et règlements relatifs à la commodité de la circulation.

Sur le quai de Billy et dans les rues Fresnel, Foucault, de Magdebourg et de la Manutention, il est défendu de construire à plus de 14 mètres 30 de hauteur, faîtage compris, et d'établir dans l'intérieur des propriétés aucune usine, manufacture ou chantier.

Enfin sur le passage des Princes, toutes les constructions en bordure doivent être édifiées en fer, fonte ou autres matériaux incombustibles (1).

---

(1) Voir sur tous ces points Alphand, Deville et Hochereau, Recueil de lettres-patentes, ordonnances royales, décrets et arrêtés préfectoraux concernant les voies publiques de la ville de Paris ; Alphand et Jourdan, Recueil de règlements concernant le service des alignements et des logements insalubres ; Taxil, Recueil d'actes administratifs et de conventions relatifs aux servitudes particulières grevant les immeubles riverains de certaines places ou voies publiques.

CONCLUSION

Les charges imposées aux propriétaires riverains des rues de Paris nous paraissent pleinement justifiées par les exigences normales d'une collectivité qui ne saurait, à l'égard de sa voirie comme à tant d'autres points de vue, être assimilée aux autres communes.

Il n'est pas à dire, toutefois, que de telles obligations ne grèvent lourdement la fortune immobilière. On s'explique, dès lors, que les propriétaires subissent sans y adhérer le régime sévère auquel ils sont assujettis. L'Union des syndicats de la propriété bâtie a fait entendre, en effet, les protestations les plus vives contre « les lois abusives et les règlements irréfléchis (1) » dont on accable les riverains des rues de Paris. « Les maisons, déclare l'Union, ne peuvent ni se cacher ni s'enfuir. C'est pourquoi on les taxe, on les surtaxe, et si on ne s'arrête pas dans cette voie,

(1) Voir le Journal « La Chambre des Propriétaires » nos des 16 janvier, 16 février et 1er mars 1907.

elles sont menaçées de s'écrouler sous le poids des impositions et des charges qui les frappent, engloutissant dans leur ruine ceux qui en sont propriétaires ».

A l'inverse, les locataires se plaignent du renchérissement des loyers. Ils ont résumé leurs griefs dans cette formule, populaire à Paris : « On travaille pour le loyer. » M. Adrien Veber, renouvelant les théories des économistes anglais et américains sur l' « unearned increment » des « Ground Values » a fait observer, dans un rapport voté au conseil municipal le 5 mai 1899, que « ce dicton parisien est d'une justesse profonde. L'activité de la ruche en travail a pour résultat le plus clair de grossir les revenus du propriétaire ».

Ces deux opinions contradictoires semblent également exagérées. Il nous paraît naturel de les corriger l'une par l'autre et de nous arrêter à cette conviction que les charges imposées aux propriétaires parisiens, sans être en aucune façon négligeables, n'ont pas toutefois le caractère rigoureux que leur prêtent les riverains.

A ne considérer que les personnes assujetties légalement au paiement des taxes de voirie, on court le risque d'être leurré par de simples apparences. Dans la réalité des choses, le fardeau de l'impôt se répartit entre le propriétaire et le locataire dans une proportion qui suit les fluctuations de l'offre et de la demande et qui varie en raison de l'abondance ou de la pénurie des habitations disponibles.

D'autre part, il est excessif de prétendre que les

lois qui régissent la voirie parisienne et les règlements qui ont été rendus pour assurer leur exécution, aient un caractère despotique ou même simplement arbitraire.

Il est équitable, en effet, que les dépenses relatives à l'amélioration des voies publiques soient supportées plus spécialement par les particuliers qui bénéficient directement des progrès réalisés en matière de voirie. Or personne n'est plus intéressé que les riverains à l'assainissement et à l'embellissement des rues de Paris.

Au surplus, la jurisprudence du Conseil d'Etat, dont l'esprit d'impartialité et les tendances libérales sont unanimement reconnues, est de nature à atténuer les charges des propriétaires et à réduire à leur strict minimum les sacrifices exigés dans l'intérêt d'une cité dont le renom de beauté est pourtant d'intérêt national.

Montpellier, le 5 avril 1913.
Vu, le Doyen de la Faculté,
VIGIÉ.

Montpellier, le 5 avril 1913.
Vu, le Président de la Thèse,
MOYE.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER:
Montpellier, le 5 avril 1913.
Le Recteur,
A. BENOIST.

BIBLIOGRAPHIE

Bidault. — Des servitudes et charges imposées aux riverains des rues de Paris (Thèse 1907).

Block et de Pontich. — Administration de la ville de Paris.

Daubenton. — Code de la voirie des villes.

Delamarre. — Traité de la police.

Delanney. — De l'alignement.

De Royou. — Traité pratique de la voirie à Paris.

Des Cilleuls. — Traité de la législation et de l'administration de la voirie urbaine.

Guillaume. — Traité pratique de la voirie urbaine.

Lavallée. — Le régime administratif du département de la Seine et de la ville de Paris.

TABLE DES MATIÈRES

Pages

CHAPITRE PRÉLIMINAIRE. — Régime spécial des rues de Paris..... 7

PREMIÈRE PARTIE

DES CHARGES TENANT A LA VOIE PUBLIQUE ELLE-MÊME

TITRE PREMIER

OUVERTURE, PROLONGEMENT, ÉLARGISSEMENT, REDRESSEMENT DE LA VOIE PUBLIQUE

CHAPITRE PREMIER. — Régime particulier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.... 15

§ 1er. Prérogatives conférées à l'administration parisienne par le décret du 26 mars 1852..... 15

§ 2. Interprétation rigoureuse, par le Conseil d'Etat, du décret-loi du 26 mars 1852. Critiques que soulevait la jurisprudence de cette haute assemblée..... 21

§ 3. Loi du 10 avril 1912, modifiant l'article 2 du décret-loi du 26 mars 1852, relatif aux rues de Paris..... 25

Pages

§ 4 Application du décret-loi du 26 mars 1852 : décrets du 27 décembre 1858 et du 14 juin 1876 32

CHAPITRE II. — De l'alignement 44

§ 1er. Généralités. Historique 44
§ 2. Confection des plans d'alignement des rues de Paris 48
§ 3. Effets des plans d'alignement 50
§ 4. Modifications aux plans d'alignement ... 54
§ 5. Limites d'application de la servitude d'alignement. Principes établis par la jurisprudence du Conseil d'Etat 55

CHAPITRE III. — Du nivellement 60

TITRE II

MISE EN ÉTAT DE VIABILITÉ ET ENTRETIEN DES RUES DE PARIS

CHAPITRE PREMIER. — Du pavage 66

§ 1er. Généralités. Historique 66
§ 2. De l'obligation du premier pavage 74
§ 3. La taxe municipale de pavage 87
§ 4. Participation de l'Etat aux dépenses d'entretien du pavage 91

CHAPITRE II. — Les trottoirs 92

§ 1er. Utilité des trottoirs. Historique 92
§ 2. Loi du 7 juin 1845 94
§ 3. Anciens usages relatifs au pavage appliqués aux trottoirs 99
§ 4. Les primes 100

Pages

CHAPITRE III. — Du nettoiement des rues..... 103

Section I. — Le balayage..... 103

§ 1er. Généralités. Ancien droit..... 103
§ 2. Droit moderne. Système de l'exécution en nature..... 114
§ 3. Système des abonnements facultatifs... 115
§ 4. La loi du 26 mars 1873 et la taxe de balayage..... 118

Section II. — De l'enlèvement des ordures ménagères..... 125

§ 1er. Généralités. Historique..... 126
§ 2. Arrêté préfectoral du 7 mars 1884..... 130
§ 3. Application de l'arrêté de 1884. Les propriétaires devant le Conseil d'Etat..... 134
§ 4. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères..... 136

Section III. — Enlèvement des neiges et glaces. 147

DEUXIÈME PARTIE

DES CHARGES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS RIVERAINES

CHAPITRE PREMIER. — De l'autorisation de bâtir. 152

Section I. — Alignement individuel..... 153

§ 1er. Généralités..... 153
§ 2. Constructions et reconstructions..... 154
§ 3. Réparations..... 154
§ 4. Autorité compétente pour délivrer l'alignement et l'autorisation de bâtir..... 156
§ 5. Demande et délivrance des alignements et permissions. Délais de péremption... 156

Pages

§ 6. Comment l'alignement doit être délivré par rapport aux limites de la voie publique. 157
§ 7. Tracé et récolement de l'alignement.... 158
§ 8. Pouvoirs de l'autorité chargée de délivrer l'alignement..... 159
§ 9. Recours contre les arrêtés d'alignement individuel..... 162
§ 10. Contraventions..... 162

Section II. — Nivellement individuel..... 165

§ 1er. Demande et délivrance du nivellement individuel..... 165
§ 2. Quand les cotes de nivellement ont-elles un caractère obligatoire?..... 165
§ 3. Règles à suivre en l'absence de tout plan de nivellement..... 167
§ 4. Inexécution ou retard dans l'exécution du nivellement..... 167
§ 5. Contraventions..... 168

Section III. — Dépôt de plans et coupes 168

CHAPITRE II. — Hauteur des batiments..... 175

§ 1er. Justification de la servitude *altius non tollendi*..... 175
§ 2. Notions historiques..... 176
§ 3. Le décret du 13 août 1902 (Titre premier). 182
§ 4. Contraventions..... 198

CHAPITRE III. — Saillies..... 201

§ 1er. Généralités. Historique..... 201
§ 2. Le décret du 13 août 1902 (Titre II)..... 206
§ 3. Pouvoirs de l'administration..... 220
§ 4. Contraventions..... 221

Pages

CHAPITRE IV. — Mesures relatives a l'emploi de certains matériaux dans les constructions riveraines. 223

§ 1er. Constructions en pans de bois..... 224
§ 2. Des pointes de pignon..... 227

CHAPITRE V. — Droits de voirie..... 228

§ 1er. Notions historiques..... 228
§ 2. Régime actuel. Tarification des droits de voirie..... 230
§ 3. Dans quelles hypothèses l'administration peut-elle recouvrer des droits de voirie ?.. 231
§ 4. Par qui sont dus les droits de voirie ?.. 232
§ 5. Recouvrement des droits de voirie..... 233
§ 6. Réclamations. Compétence..... 234
§ 7. Privilège garantissant le paiement des droits de voirie..... 234

CHAPITRE VI. — Inscription du nom des rues..... 236

CHAPITRE VII. — Numérotage des maisons..... 242

CHAPITRE VIII. — Ravalement décennal des maisons riveraines..... 247

CHAPITRE IX. — Ecoulement a l'égout public des eaux pluviales et ménagères et des matières de vidange..... 252

Section I. — Ecoulement direct à l'égout des eaux pluviales et ménagères..... 252

§ 1er. Notions historiques..... 252
§ 2. Article 6 du décret-loi du 26 mars 1852. 254
§ 3. Mesures relatives à l'application de l'article 6..... 257

Pages

§ 4. Contraventions à l'article 6 et aux règlements pris pour en assurer l'exécution. 259

Section II. — La loi du 10 juillet 1894 et le « tout-à-l'égout » 260

§ 1er. Généralités. Historique 260

§ 2. La loi du 10 juillet 1894..... 265

CHAPITRE X. — Clauses ou réserves domaniales.... 269

CHAPITRE XI. — Servitudes d'aspect ou de façade... 273

Conclusion..... 277